

Anlage

Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ (AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt und Langhof GmbH, Berlin) vom 02.06.2021

Stadtverwaltung Koblenz**KOBLENZ**
VERBINDET.

Amt 61 –
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“

- Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen**
Planung mit dem UNESCO-Weltkulturerbe
„Oberes Mittelrheintal“ –



Stand: Entwurfsfassung

[21.06.2021]

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Einführung und Anlass.....	2
1.1 Das Areal „Koblenzer Brauerei“ (südwestlich der B 9).....	2
1.2 Ziele des Planungsvorhabens.....	5
1.3 Beschreibung des Planungsvorhabens.....	6
2. UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“	16
3. Berücksichtigung von Stellungnahmen und Abstimmungen.....	18
4. Planungsrechtliche Betrachtung.....	20
4.1 Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV 2008).....	20
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017).....	22
5. Darstellung der Welterbeverträglichkeit.....	24
5.1 Berücksichtigung der Welterbebelange im Allgemeinen.....	24
5.2 Berücksichtigung der bestehenden Kulturdenkmäler.....	27
6. Fazit.....	29
Abbildungsverzeichnis	31
Anlage	32

1. Einführung und Anlass

Mit dem sich derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Areals der Koblenzer Brauerei geschaffen. Die Lage des Planungsvorhabens am Eingang zum Mittelrheintal erfordert zum Nachweis der Welterbeverträglichkeit eine detaillierte Betrachtung.

Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Vorgaben in Bezug auf die UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal“ aufgezeigt und dargestellt, inwiefern mit der vorgesehenen Planung den Belangen des UNESCO-Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“ hinsichtlich u. a. des Schutzes und der nachhaltigen Weiterentwicklung der bedeutenden Kulturlandschaft Rechnung getragen wird.

Es hat sich anhand verschiedener Abstimmungen herauskristallisiert, dass u. a. aufgrund der prägenden Bestandsbebauung und der städtebaulichen Dichte besonderes Augenmerk auf die Planungen und Umstrukturierungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes (ehemalige Koblenzer Brauerei) gelegt werden soll. Dabei geht es insbesondere um deren Einfügung in die Umgebung sowie die Berücksichtigung der das Plangebiet umgebenden Kulturdenkmäler. Die Planungen im Bereich nordwestlich (Neubau Brauerei) und östlich der B 9 spielen demnach bei der Betrachtung der Welterbeverträglichkeit eine untergeordnete Rolle. Hinsichtlich der Beschreibung der Planungen nordwestlich und östlich der B 9 wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. auch Kap. 6.1) verwiesen.

1.1 Das Areal „Koblenzer Brauerei“ (südwestlich der B 9)

1.1.1 Historische Entwicklung des Bereichs „Koblenzer Brauerei“

Im Süden von Koblenz befindet sich im Stadtteil Stolzenfels die Koblenzer Brauerei. Der ehemalige Name der Brauerei „Königsbacher“ leitet sich von dem Gewässer ab, das nahe der Brauerei in den Rhein mündet.

Im Jahr 1885 wurde die Brauerei von seinem neuen Eigentümer (Josef Tillmann) aus der Koblenzer Altstadt an den Königsbach im Süden von Koblenz verlegt, womit auch die Entwicklung des Standortes zu einem urbanen Produktionsstandort begann.

Bereits zu dem Zeitpunkt der Verlegung galt die Bahn als wichtige Transportoption. Die linksrheinische Strecke der preußischen Rheinbahn wurde im Zeitraum der Jahre 1856-1869 eröffnet. In diesem Zuge wurde eine eigene Bahnbetriebsstelle namens „Königsbach“ für die Brauerei geschaffen, wodurch der Industrie-Standort sehr gut angebunden war. Im Jahr 1900 wurde die Brauerei in „Königsbacher Brauerei AG“ umfirmiert.¹

Die urbane Produktion brachte eine stetig wachsende Siedlungsstruktur mit sich, die sich in die Natur- und Kulturlandschaft einbettete. Die historisch gewachsene Bebauungsstruktur der Königsbacher Brauerei war sowohl in ihrer Höhe als auch in ihrer Anordnung und Formensprache vielfältig und erstreckte sich bis weit in den westlich gelegenen Hang hinein. Die zum Hang hin orientierten Gebäude überragten diejenigen zum Fluss hin. Die Höhen-Staffelung, die sich von niedrigeren Gebäuden am Fluss bis hin zu höheren Gebäuden zur Hangseite erstreckte, stellte ein entscheidendes Kompositionsprinzip des Ortes dar. Diese terrassierte Gebäudeanordnung

¹ Vgl. Internetseiten von Wikipedia und der Koblenzer Brauerei GmbH, aufgerufen unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Koblenzer_Brauerei und <https://www.koblenzer.de/die-brauerei/braukunst.html>, Zugriff: Januar 2021

von West nach Ost war deutlich ablesbar. Ebenfalls harmonisierte diese historisch gewachsene, sich in die Natur einbettende Siedlungsstruktur mit dem sich in der Nähe befindlichen „Schloss Stolzenfels“, das die Umgebung stark prägte.

Diese Siedlungsstruktur findet sich auch heute noch, auch an anderer Stelle entlang des Rheins wieder, wie z. B. in dem nordöstlich des Brauereigeländes liegenden Ortsteil Pfaffendorf (vgl. auch Anlage, S. 10 f.). Einerseits ist die Bebauung des Rheinufer in der Umgebung des Brauerei-Standorts kleinteilig und vielfältig, was sich mit dem Begriff der s.g. „Körnung“ beschreiben lässt. Das gilt auch für das eigentliche Brauereigelände. Es ist zwar nur noch wenig ursprüngliche Gebäudesubstanz erhalten, denn nach und nach wurden die alten Baulichkeiten in den 60er und 70er Jahren durch neue Bauten ersetzt. Allerdings ist die grundsätzliche Kleinteiligkeit noch erkennbar. Andererseits fügt sich die gewerblich geprägte Grundstücksnutzung in den landschaftlich und historisch geprägten Standort ein. Diese beiden Aspekte „Körnung“ und „Einfügen in die Landschaft“ bzw. „Einbettung in die Natur“ bilden die historische Charakteristik des Ortes. (vgl. auch Anlage, S. 10 – 18)

1.1.2 Aktuelle Bestandssituation des Bereichs „Koblenzer Brauerei“

Das Gelände rund um die Brauerei wird von einer Naturlandschaft umrahmt, die sich durch einen dicht bewaldeten Berghang im Rücken und den Rhein im Vordergrund zusammensetzt. Vom Ufer des Rheins getrennt ist das Gelände durch die parallel zum Gelände verlaufende Bundesstraße B 9 „An der Königsbach“, und die gleichermaßen parallel gelegene linksrheinische Bahntrasse. Auch die den prominenten Brauereistandort umgebenden Denkmäler, wie z. B. die Burg Lahneck, das Schloss Martinsburg, die Johanneskirche und das Schloss Stolzenfels, prägen das Landschaftsbild (vgl. Abb. 2 und Anlage, S. 19 - 24). Auf dem Gelände der Koblenzer Brauerei selbst befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Anlagen. Das wurde von den Denkmalschutzbehörden bestätigt.²

Für die heutige Brauereibebauung von wesentlicher Bedeutung sind jedoch das ca. 65 m hohe, im Jahre 1970 errichtete sog. ehemalige Lagergebäude („Tower“) und das Sudhaus. Beide sollen nach der neuen Planung erhalten und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Bei dem „Tower“ bietet sich die Erhaltung schon deshalb an, weil er im Kern eine massive Betonstruktur durch das ganze Gebäude besitzt (mit ca. 60 – 70 cm dicken Stahlbetonwänden), mit massiven Stützen und Betonunterzügen, die nur mit großem Aufwand zu beseitigen sind; der Abriss wäre zudem risikoreich, da die Konstruktions- und Baupläne nicht erhalten sind. Außerdem gibt es für den Bestand im Rahmen eines Refurbishments eine sinnvolle Nachnutzung.

Das Sudhaus wurde als Produktionsgebäude mit Labor und Büros im Jahr 1960 erbaut. Es stellt seitdem das „Herzstück“ der Brauerei dar, denn dort beginnt der Prozess der Bierbrauung. Mit der großen Glasfassade im Sockelbereich sollte die moderne und großzügige Produktionsfläche nach außen hin sichtbar gemacht werden. Die dort platzierten Kupfertanks sind damit als Blickfang unverkennbar. Insbesondere dieses für die Brauerei signifikante und prägende „Icon“ soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Der heutige Brauereikomplex steht zu dem historisch gewachsenen Ensemble, das bis in die 1960-iger Jahre hinein existiert hat, in einem deutlichen Kontrast. Insbesondere die Hochhaus-scheibe, das sogenannte Lagergebäude („Tower“), das seit 1970 einen signifikanten Bauteil der Brauerei am südlichen Anfang/Ende des Geländes darstellt, bestimmt das Bild. Das

² Vgl. Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE), Rheinlandpfalz - Direktion Landesdenkmalpflege, Dr. Alexandra Fink (Fachbereichsleitung Inventarisierung und Fachdienst Bauforschung), E-Mail vom 29.05.2020

Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ (Stadt Koblenz)

Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ – Entwurf

Bestandshochhaus (ehem. Lagergebäude „Tower“) hat eine komplett geschlossene Fassade, lediglich in den ersten zwei Etagen öffnet es sich zum Fluss hin. (vgl. Abb. 1)



Abb. 1: Bestandshochhaus heute (Stand Dez. 2020)

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020.

Der „Tower“ (ehem. Lagergebäude) ist von den oben genannten umgebenden Denkmälern aus sichtbar (vgl. Abb. 2 und Anlage, S. 19 - 24).



Abb. 2: Übersicht der Denkmäler in der Umgebung der Koblenzer Brauerei

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020

Diese Nähe zu den historischen Denkmälern, die das Landschaftsbild des Oberen Mittelrheintals wesentlich prägenden, lassen dem Standort am Rhein eine entsprechend wichtige Bedeutung zukommen. Hierbei ist vor allem das Schloss Stolzenfels, das sich auch auf der linksrheinischen Seite in rund 2 km Entfernung befindet, relevant (vgl. Abb. 3).

Das aus dem 13. Jahrhundert stammende Schloss wurde von Friedrich Wilhelm IV (König von Preußen) nach den Plänen des Berliner Architekten Karl Friedrich Schinkel ab dem Jahr 1836 wiederaufgebaut. Dabei wurden die alten Gemäuer in den Neubau integriert. Das Schloss

Stolzenfels mit seinen Gärten und dem großen Landschaftspark wurde im Jahr 1842 fertig gestellt. Es gilt als eines der bedeutendsten Profanbauten der deutschen Romantik.³



Abb. 3: Kulturdenkmal „Schloss Stolzenfels“

Quelle: Internetseite von Wikipedia, aufgerufen unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Stolzenfels#/media/Da-tei:Schloss_Stolzenfels_01_Koblenz_2015.jpg, Zu-griff: Dez. 2020 (Schloss Stolzenfels) und GoogleEarth, Zugriff: Dez. 2020

1.2 Ziele des Planungsvorhabens

Die Stadt Koblenz hat am 29.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und möchte das Areal einer städtebaulichen Neuordnung zuführen. Es soll die Grundlage für einen neuen markanten Stadteingang „Koblenz-Süd“ planerisch geschaffen werden. Damit unterstützt die Stadt zugleich das Anliegen des Eigentümers der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei“, das Brauereigelände im Kernbereich weiterzuentwickeln, um den Brauereistandort zukunftsfähig zu sichern, zu erweitern und zu beleben. Es gibt vielfältige Nutzungsinteressen. Vorgesehen ist im Sinne einer innerbetrieblichen Umorganisation eine Verlagerung der Brauerei in nördliche Richtung. Dadurch werden insbesondere das ca. 65 m hohe ehem. Lagergebäude („Tower“) sowie weitere, der Brauerei zugehörige benachbarte Gebäude und Einrichtungen frei. Dies ermöglicht eine Neustrukturierung der Flächen und Einrichtungen sowohl westlich der B 9 und der dort verlaufenden Bahngleise als auch der zum Betriebsgelände gehörigen Flächen östlich hiervon, die derzeit unter anderem zu Lagerzwecken und für Wohnzwecke genutzt werden. Über diese Flächen erfolgt auch die Erschließung des angrenzenden Tennisvereins TC-Oberwerth.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die städtebauliche und architektonische Aufwertung des Gesamtareals und die Umwandlung als hochwertigen Aufenthaltsort bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen. Eine landschaftsgerechte und behutsame Eingliederung in den Landschaftsraum und eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der Belange des Welt-erbes „Oberes Mittelrheintal“ haben dabei Priorität.

Diese Ziele sollen erreicht werden, indem die Kleinteiligkeit der Bebauung aus der Umgebung möglichst in die neue Planung übertragen und sie somit an die Charakteristik der Umgebung angepasst wird. Weiterhin soll mit einer Terrassierung der Gebäude zum Fluss hin ein

³ Vgl. Internetseiten von Wikipedia und Förderverein e.V. Schloss Stolzenfels, aufgerufen unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Stolzenfels und <https://schloss-stolzenfels-foerderverein.de/schloss/>, Zugriff: Januar 2021

harmonischer Übergang zum Rhein geschaffen werden. Die Integration in die umgebende Landschaft soll zudem durch eine Gebäudekonzipierung unterstützt werden, die eine Ausdehnung des Grüns der Berglandschaft zum Wasser hin maximal unterstützt. Die Bebauung und die Landschaft sollen ineinander verschmelzen. Damit soll auch erreicht werden, dass die Sichtbeziehungen zu und von den das Brauereigelände umgebenden Denkmälern durch dominante Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Mit dem hier dargelegten Anspruch an das Planungsvorhaben soll das Projekt auch als Begleit- bzw. Pilot- und Vorzeigeprojekt für die Bundesgartenschau (BUGA) 2029 in Koblenz fungieren (vgl. auch Anlage, S. 128 – 129).

1.3 Beschreibung des Planungsvorhabens

Das gesamte Planungsgebiet umfasst drei Projekt-Neuentwicklungen:

- Verlegung und Neubau der Produktionsstätte der Brauerei nach Norden (nördlich der Brücke),
- Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nach Osten,
- Umnutzung und Neubau eines campusartigen Gewerbestandortes westlich der B 9.

Die aufgrund der Verlagerung der Brauereieinrichtungen freiwerdenden Gebäude und Flächen im zentralen Bereich südwestlich der Brücke „An der Königsbach“, sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Die neue Gebäudekonfiguration besteht aus den folgenden Gebäudeteilen mit folgenden geplanten Nutzungen (vgl. Abb. 4):

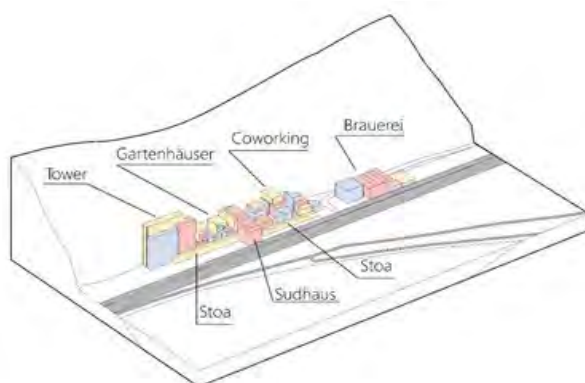


Abb. 4: Gebäudeteile und Nutzungsverteilung der vorgesehenen Planung

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, März 2021

- ehemaliges Lagergebäude („Tower“) (Bestand): Young Professionals und Studierende,
- Gartenhäuser (zwei Gebäudesolitäre auf einem Sockel): Young Professionals,
- Coworking-Häuser (drei Gebäude auf einem Sockel): Büros, Studios, Tagespflege, campusartige, büronahe Nutzungen,
- Stoa als verbindendes Element: Lounge und Lobby,
- Sudhaus (Bestand): gastronomische Nutzung und Büro,
- Park- und Fahrradgarage unterhalb der Garten- und Coworking-Häuser.

Des Weiteren bestehen derzeit Interessensbekundungen, dass einzelne bauliche Elemente auch für eine Tagespflege sowie für Nutzungen der WHU⁴ (Otto Beisheim School of Management) genutzt werden könnten.

Es werden nach den Zielsetzungen der Planung mehrere Kriterien berücksichtigt, wie u. a. eine kleinteilige Gebäudestruktur sowie eine einbettende Begrünung, Materialität und Farbgebung. Ebenfalls soll die Umsetzung einer nachhaltigen Architektur im Sinne eines „ökologischen

⁴ Wirtschaftshochschule

Fußabdrucks“, z. B. durch die Integration von Photovoltaikanlagen in der Konzeption Berücksichtigung finden. (vgl. auch Anlage, S. 56 - 138)

Die gesamte vorgesehene Neuplanung wird in perspektivischer Darstellung in Abbildung 5 dargestellt.



Abb. 5: Neue Planung – Koblenzer Brauerei (südwestlich der B 9)

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, März. 2021

1.3.1 Das ehemalige Lagergebäude („Tower“)

Die aus massivem Beton errichtete, fensterlose Hochhausscheibe aus den 70-iger Jahren, die als Produktions- und Lagergebäude konzipiert und genutzt wurde, soll in der Grundstruktur erhalten bleiben, jedoch in ihrer monumentalen Wirkung und Anmutung deutlich verändert werden. Dies soll durch eine vertikale Vierteilung des monolithischen Gebäudes erreicht werden, wobei die dadurch entstehenden vier Teile unterschiedlich lang, breit und hoch proportioniert werden sollen (vgl. Abb. 6Abb. 6: Hochhausscheibe – Bestand (links) und geplante Veränderung des Gesamtvolumens (rechts)).

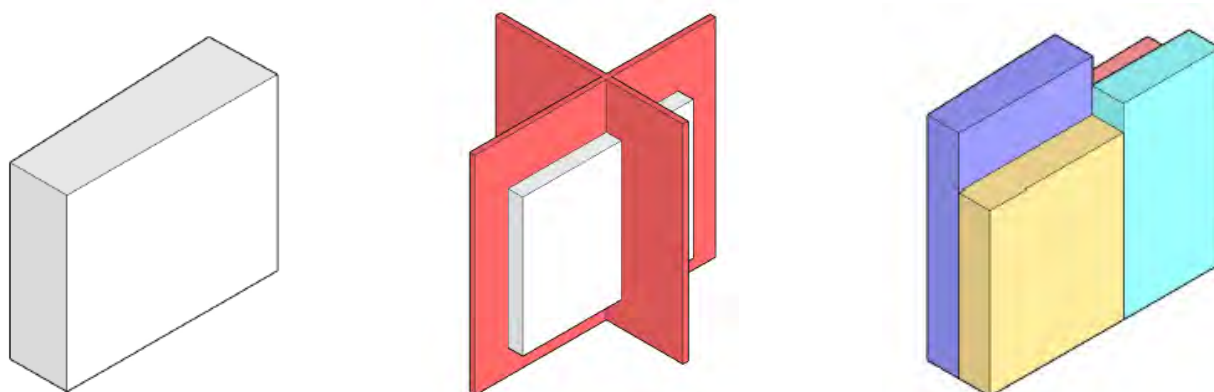


Abb. 6: Hochhausscheibe – Bestand (links) und geplante Veränderung des Gesamtvolumens (rechts).

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020
und Anlage, S. 96 - 115).

Ziel ist es, das Gesamtvolumen zu verkleinern. Der massive, etwas klobig wirkende und undifferenzierte Baukörper soll aufgelöst und gegliedert werden. Zwischen den Gebäudeteilen sind „grüne Fugen“ vorgesehen; diese sollen zurückversetzt und mit einer vertikalen Begrünung belegt werden. Das Gebäude soll durch diese Eingriffe schlanker und weniger massiv wirken, wo-



Abb. 7: Ehemaliges Lagergebäude („Tower“): Gegenüberstellung Bestand (links) und Planung (rechts)

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020

mit ein substanziell anderes Bild des Gesamtvolumens angestrebt wird (vgl. Abb. 7). Damit soll sowohl den Belangen des Welterbes Rechnung getragen werden als auch den städtebaulichen Interessen.

Die aktuelle Planung sieht vor, dass in dem ehemaligen Lagergebäude („Tower“) Zimmer und Funktionsräume für Young Professionals und Studierende untergebracht werden. Im 12. Obergeschoss soll ein bestehendes, äußerst faszinierendes „Raumlabyrinth“ zu einer öffentlichen Bar / Lounge umgestaltet und umgenutzt werden. Diese Lounge erhält eine großzügige öffentlich zugängliche Terrasse nach Osten. Von dort hat man einen weiten Blick über den Rhein nach Süden und nach Norden. Eine weitere kleinere Terrasse ist nach Westen hin vorgesehen. Sie hat einen ruhigen intimen Charakter und ist der campusartigen Nutzung zugeordnet.

Die bisher zum Rhein hin völlig geschlossene Fassade soll geöffnet werden und Loggien erhalten, die einen vorgelagerten Außenraum schaffen. Zusätzlich sollen diese Loggien aber auch der Verringerung der Lärmbelastung durch die Bahn und die Straße dienen. In die neue plastisch differenziert gestaltete Fassade aus Aluminium sollen abwechselnd Begrünungselemente und farbige Photovoltaik-Elemente integriert werden. Aufgrund Ihrer vorgesehenen Beschichtung und Geometrie kann ein „Spiegelungseffekt“ ausgeschlossen

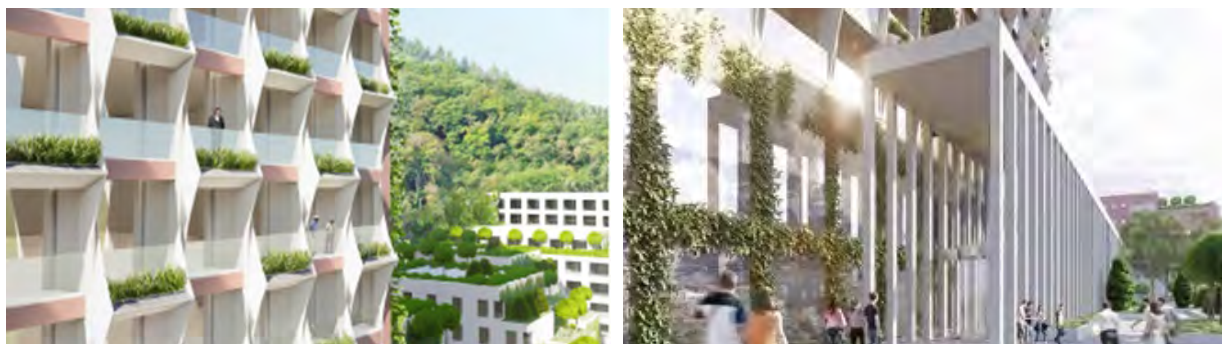


Abb. 8: Fassade und Loggien: Blick von Südost nach Nordwest

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020 und Mai 2021

werden. Es ist vorgesehen, die zweigeschossigen Elementrahmen geschossweise zu versetzen und farblich zu differenzieren, sodass ein lebendiges Spiel mit Licht und Schatten entsteht. (vgl. Abb. 8 und Anlage, S. 111 – 115)

In den unteren zwei Etagen sollen die gemeinschaftlichen Nutzungen für die Bewohner – wie Fitnessräume, Kino, Bibliothek, Spielraum und Lounge – untergebracht werden.

1.3.2 Die Gartenhäuser

Weitere Zimmer für Young Professionals sind in den s. g. Gartenhäusern vorgesehen, die sich über den „Tower“ hinaus nach Norden hin bis hinter das Sudhaus erstrecken.



Abb. 10: Integration der Garten- und Coworking-Häuser in die terrassierte Landschaft

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Mai 2021

Es sind zwei Gebäude geplant, die senkrecht zum Hang angeordnet sind und sich zum Rhein hin terrassenartig abtreppen. Sie sollen das Entwurfsprinzip der Kleinteiligkeit und Verschmelzung mit dem Hang verkörpern. Die Dächer und Terrassen sollen extensiv / intensiv begrünt werden, ebenso die Gärten, die zwischen den Gebäuden oberhalb der rückwärtigen Parkgarage geplant sind. Der bewaldete Hang würde damit in die grünen Gärten und somit bis an die s. g. Stoa, das Verbindungselement, heran fließen; die Gebäude selbst würden in den Hintergrund rücken. (vgl. Abb. 10, Abb. 9 und Anlage, S. 77 - 83)



Abb. 9: Gartenhäuser

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, März 2021

Die Gartenhäuser sind als schlichte Putzfassaden vorgesehen, wie sie gemäß dem Leitfaden „Baukultur“ vielfach in der Umgebung vorkommen. Die Fenster sollen durch farbige Einfassungen betont werden und setzen so gezielt harmonische Akzente. Mit diesem Gestaltungsprinzip soll dem Leitfaden „Farbkultur“ gefolgt werden. Die geschlossenen Fassaden im Osten sollen teilweise begrünt werden. Auf die beiden hier genannten Leitfäden wird u. a. in den folgenden

Kapiteln näher eingegangen. Auf den obersten Dächern sind zurückversetzt Photovoltaik-Elemente vorgesehen.

1.3.3 Die Coworking-Häuser

In den Coworking-Häusern sind Nutzungen wie Büros, Workshops und Studios aller Art, Dienstleistungen sowie eine Tagespflege und ein kleiner Nahversorger geplant, die zeitgemäßes Leben und Arbeiten ermöglichen sollen. Die Gebäudeform und -gestaltung bzw. Materialität würden dem Bebauungsprinzip der Gartenhäuser folgen. Die Gebäude sollen in den Hang wachsen und der Wald bis zur Straße hin erweitert werden. Auch hier ist es vorgesehen, drei Gebäudesolitäre vom Hang zur B 9 hin abzutreten. Zusätzlich sollen die Gebäude nach oben hin schlanker werden, sodass zu drei Seiten Terrassen entstehen, die begrünt werden sollen. Die Planung sieht ferner vor, dass alle Gebäude direkt über die Stoa erschlossen werden. Diese dient hier als Empfangs- und Lounge-Bereich mit öffentlichen Nutzungen. Auf den obersten Dächern sind zurückversetzt Photovoltaik-Elemente vorgesehen. (vgl. Abb. 10, Abb. 11 und Anlage, S. 89 – 95 und 122)



Abb. 11: Coworking-Häuser

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Mai 2021

1.3.4 Die Stoa

Den Garten- sowie Coworking-Häusern soll eine Kolonnade, die Stoa, vorgelagert werden. Sie soll als verbindendes Element für die gesamte Anlage fungieren sowie der internen und externen Erschließung. Weiterhin soll sie einen Aufenthaltsort im Sinne einer Art „verbindende Lounge“ für die Nutzer darstellen. Gleichzeitig ist sie als eine Art „Puffer“ zwischen der B 9, der Bahntrasse und den Gebäuden vorgesehen. Nicht zuletzt dadurch entsteht ein ikonographisches Bild, das die Bedeutung der Gesamtanlage als Ort der Kreation, des Gedankenaustausches und der Kontemplation hervorheben soll. (vgl. Abb. 8, Abb. 9, Abb. 11, Abb. 12 und Anlage, S. 67 - 76)



Abb. 12: Stoa als „Puffer“ (links und rechts)

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020

1.3.5 Das Sudhaus

Das Sudhaus, das Ende des Jahres 1960 errichtet wurde, soll komplett bestehen bleiben. Es stellt einen gewissen Wiedererkennungswert dar. Als einziges Gebäude, das direkt an der B 9 steht, soll es die Stoa unterbrechen und unterteilt so das Gebäude-Ensemble in zwei Teile (vgl. Abb. 9, Abb. 11, Abb. 12 und Anlage, S. 84 – 88), die sich auch in ihren Nutzungen unterscheiden. Im Sudhaus selbst soll in den unteren beiden Etagen eine Bar integriert werden. Die Kupfertanks sollen erhalten und nach außen hin sichtbar bleiben, sodass an den ehemals drittgrößten Brauereistandort in Deutschland erinnert werden kann. Südlich vorgelagert ist ein Biergarten geplant, der direkt der Bar zugeordnet werden soll und durch die bestehenden Bäume eine hohe Aufenthaltsqualität erfährt.

1.3.6 Die Fahrrad- und Parkgarage

Unterhalb der Gartenhäuser ist derzeit im Erdgeschoss eine großflächige Fahrradgarage vorgesehen; diese kann von dem Radweg auf der Bundesstraße direkt über die Stoa erschlossen werden. Außerdem soll an der Brücke „An der Königsbach“ ein Aufzug angeordnet werden, der den Radfahrern einen barrierefreien Zugang zur Fahrradgarage ermöglicht.

Weiterhin ist aktuell eine eingeschossige Parkgarage im rückwärtigen Bereich des Campus zum Hang hin geplant. Sie ist im Erdgeschoss unterhalb der Gebäude und den Gärten vorgesehen, sodass sie nicht sichtbar ist. Zusätzlich sollen an verschiedenen Stellen, insbesondere im Bereich zwischen dem Gebäudekomplex und der Bundesstraße B 9 Außenparkplätze angeordnet werden, die jedoch durch die Gartengestaltung in den Hintergrund rücken. Alle vorgesehenen Parkplätze können über bestehende Zufahrten erschlossen werden. (vgl. Abb. 13 und Anlage, S. 66)

Vor dem Hintergrund der Integration einer nachhaltigen Mobilität soll mit der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes die Anzahl der nachzuweisenden Parkplätze reduziert und damit ein auto-armes Gelände geschaffen werden. Die Abstimmung hierüber läuft derzeit.

1.3.7 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

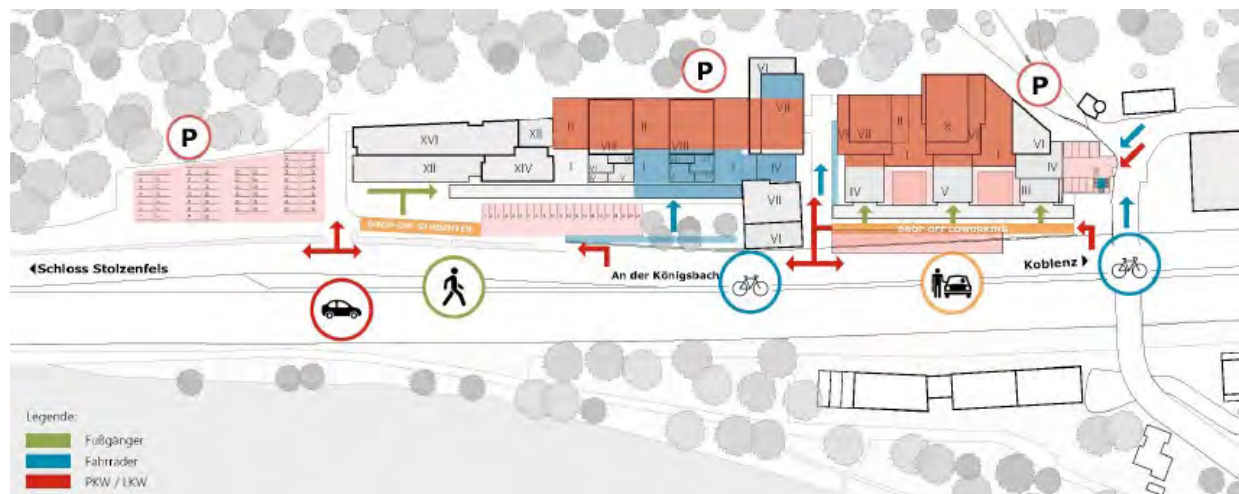


Abb. 13: Geplante Erschließungssituation

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Mai 2021

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist über mehrere bestehende Zufahrtsmöglichkeiten von der B 9 aus angedacht. Die Parkgarage soll im Bereich nördlich des Sudhauses erschlossen werden, die Außenparkflächen direkt von der Bundesstraße B 9. Weiterhin ist ein kleiner Parkplatz im nördlichen Bereich vorgesehen, die von der Brücke „An der Königsbach“ erreichbar ist. Die Zufahrt sowie die Ausfahrt der Drop-Off-Zone vor den Coworking-Häusern ist als Richtungsanschluss vorgesehen. Es ist nur ein Rechtsein- und -abbiegen erlaubt. Diese Drop-Off-Zone soll einer kurzfristigen Haltezone im Sinne einer An- bzw. Ablieferung für z. B. das Post- oder Abfallentsorgungsfahrzeug dienen. Von dort sind auch weitere Außenstellplätze erreichbar. Die Anbindung des Parkplatzes im Süden ist als vorfahrtgeregelte Einmündung geplant. Hier besteht bereits eine Linksabbiegespur im Zuge der B 9, aus Richtung Rhein / Schloss Stolzenfels kommend, die als Zufahrt erhalten bleiben soll. (vgl. Abb. 13 und Anlage, S. 66)

1.3.8 Proportion und Farben gemäß den Leitfäden „Baukultur“⁵ und „Farbkultur“⁶

„Bauqualität und Baukultur unterliegen Ordnungsprinzipien. Harmonie von Form, Material und Farbgebung im Einklang mit Natur und Siedlungsraum: Dies muss als Ergebnis hinter jeder verantwortungsbewusst umgesetzten Planung stehen.“⁷

Die Leitfäden „Baukultur“ und „Farbkultur“ beinhalten Formulierungen konkreter Beispiele, die den Anspruch an die Umsetzung guter baulicher Lösungen im Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ zeigen. Dabei enthalten sie nicht nur Vorschläge für Eigentümer historischer Bauten, sondern sie sollen auch Anregungen für das moderne Bauen bieten. Ziel ist es, die Identität und

⁵ Vgl. Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal: Leitfaden Baukultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. Auflage, 2013

⁶ Vgl. Projektgruppe und Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal: Leitfaden Farbkultur - Analysen und Anregungen für das farbliche Gestalten im Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. Auflage, 2011

⁷ Vgl. Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal: Leitfaden Baukultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. Auflage, 2013, S. 5

Attraktivität der einzigartigen Region des „Oberen Mittelrheintals“ zu bewahren und damit das touristische Profil zu stärken.⁸

Für den gesamten Gebäudekomplex dienen die Leitfäden „Baukultur“ (Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe „Oberes Mittelrheintal“) und „Farbkultur“ (Analysen und Anregungen für das farbliche Gestalten im Welterbe „Oberes Mittelrheintal“) als Grundlage für die detaillierte entwurfliche Ausarbeitung.

Auf der Basis der Angaben der Leitfäden wurden anhand von ausgewählten Beispielen sowohl die Farbgestaltungen als auch die Proportionen analysiert. Als Referenzen hierfür dienten u. a. die Uferbebauung der Koblenzer Stadtteile Stolzenfels und Pfaffendorf und diverse denkmalgeschützten Gebäude, wie das Haus Metternich oder das Ludwig-Museum. (vgl. Abb. 14, Abb. 15 und Anlage, S. 25 – 54, 60 f., 74, 81 f. und S. 115)

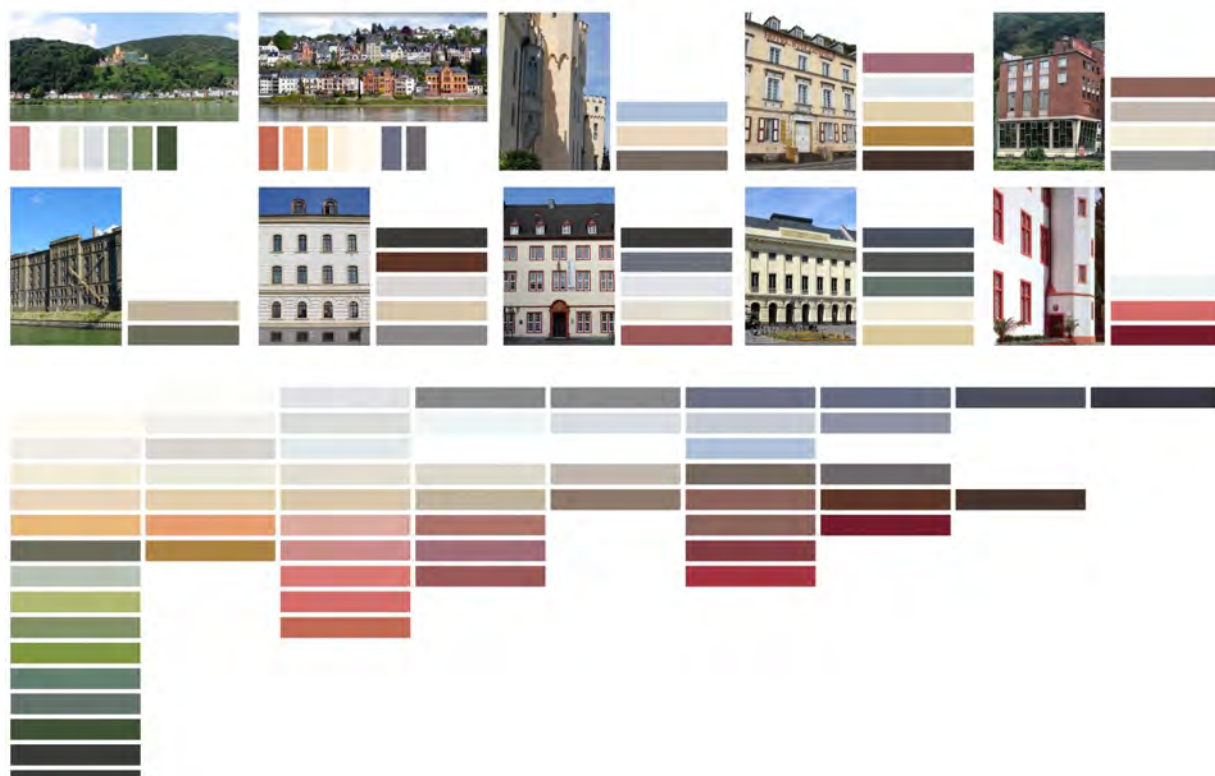


Abb. 14: Analyse der Farbgestaltungen anhand ausgewählter Beispiele

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020

Das Ergebnis der umfangreichen Analyse, die die in den Leitfäden formulierten Anregungen, Tipps und Ideen berücksichtigen, findet bei der vorgesehenen Planung wie folgt Anwendung: bei der farblichen Gestaltung der Fassaden werden sie sowohl bei den Fassadenfarben als auch der farblich akzentuierten Fenstergestaltung berücksichtigt. Weiterhin leiten sich die geplanten Proportionen der Gesamtkomposition (Gebäudeabmessungen/ Kleinteiligkeit) der Gebäudeteile und Bauteile, wie z. B. Fenstergrößen, von dem Analyseergebnis ab. Als Beispiel ist

⁸ Vgl. Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal: Leitfaden Baukultur – Anregungen, Tipps und Ideen für das Bauen im Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. Auflage, 2013, S. 5

Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ (Stadt Koblenz)

Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ – Entwurf

hier die Dimensionierung der Stoa hervorzuheben. Ziel ist es dabei, ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen, das sich in die Landschaft einfügt. (vgl. Abb. 16)

So wird für die vorliegende Planung beispielsweise folgendes Farbspektrum vorgesehen: für die großflächigen Bereiche der Gebäudefassaden ist ein creme-weißer Farbton, der auch in der Umgebung zu ca. 50 % der Fälle angewandt wird, angedacht. Diese Flächen werden durch farbliche Akzente in gedeckten Erdtönen wie rotbraun, gelbbraun, dunkelbraun, grün, etc. ergänzt. (vgl. Abb. 14, Abb. 16 und Anlage, S. 25 - 40)

Bezüglich der Proportionen lässt sich anhand der Analyse am Beispiel der bestehenden Uferbebauung im Stadtteil Pfaffendorf sehr gut eines der Leitbilder der Planung ableiten, nämlich das Leitbild der „Kleinteiligkeit“ bzw. „Körnung“. Mit der vorgesehenen Planung soll eine ähnliche kleinteilige und vielfältige Bebauung erreicht werden. (vgl. Abb. 15 und Abb. 16)



Abb. 15: Analyse der Proportionen am Beispiel des Stadtteils Pfaffendorf

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020



Abb. 16: Darstellung der Neuplanung – Ergebnis der Farb- und Proportionsanalyse

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Mai 2021

1.3.9 Nachhaltigkeit

Die Planung sieht vor, dass über grüne Fassaden- und Dachflächen, die Möglichkeit der Durchlüftung der Gebäudevolumen, die Sicherstellung von Rückhaltevolumen auf den Dächern sowie einer möglichen Aufheizung entgegengewirkt wird; dadurch kann auch eine maximale Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Photovoltaikanlagen an den Fassaden und auf den Dächern zur Minimierung des Energiebedarfs beitragen. Nach dem Prinzip „Energie einsparen und maximal nutzen“ sind sowohl die Gebäudeaußenfassaden als auch ihre Innenräume konzipiert. Darüber hinaus ist ebenfalls eine Anwendung des Cradle-to-Cradle-Prinzips⁹ für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft angedacht. (vgl. auch Anlage, S. 119 – 127)

⁹ Cradle-to-Cradle: kostbare Ressourcenschonung durch eine mehrfache Verwendung von Rohstoffen im Sinne eines biologischen Kreislaufs; Gegenteil zum Cradle-to-Grave-Prinzip: Produkte landen nach dem Ende Ihrer Nutzung auf dem Müll

2. UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“

Das Obere Mittelrheintal befindet sich zwischen Bingen am Rhein / Rüdesheim am Rhein und Koblenz und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 67 Flusskilometern.¹⁰

Das Obere Mittelrheintal hat eine landesweite Bedeutung als einzigartige Landschaft durch u. a. Steillagenweinbau, markante Reliefformen und die hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern.¹¹ Das Kulturland Rheinland-Pfalz ist geprägt von zahlreichen historischen Denkmälern.

Am 27. Juni 2002 wurde das Obere Mittelrheintal durch das UNESCO-Welterbekomitee in die Welterbeliste aufgenommen und damit als Welterbestätte der UNESCO ausgezeichnet. Es steht seitdem unter dem internationalen Schutz der UNESCO. Das Erbe gilt es demnach zu pflegen und weiterzuentwickeln, nicht zuletzt aufgrund seiner Bedeutung als Wirtschaftsfaktor im Hinblick auf attraktive, kulturhistorische touristische Angebote.

Im Jahre 2005 wurde der Zweckverband Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ mit Vertretern aller Lokal- und Kreisbehörden in der Region sowie Vertretern der beiden Bundesländer Rheinland-Pfalz und Hessen gegründet. Anhand von Maßnahmen- und Handlungsvorschlägen erarbeitet der Zweckverband Grundlagen für Projekte, die den Erhalt der bedeutenden Landschaft zum Ziel haben.

Aufbauend auf verschiedene bereits umgesetzte Projekte und weitere Aktivitäten, wie u. a. dem Managementplan und dem Handlungsprogramm des Zweckverbands Welterbe „Oberes Mittelrheintal“, wurde im Jahre 2013 der Masterplan „Welterbe Oberes Mittelrheintal – Herausforderungen und Visionen für die zukünftige Entwicklung“ als informelles Planwerk und politische Willenserklärung vom Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz erarbeitet. Mit dem Masterplan wurden durch aktive partizipative Mitgestaltung der Menschen im Oberen Mittelrheintal Visionen und Maßnahmen erarbeitet, um die Attraktivität dieser einmaligen Kulturlandschaft zu erhalten und zu steigern sowie den Lebensraum weiterzuentwickeln. Dabei standen insbesondere folgende Belange im Mittelpunkt:¹²

- der Schutz und das nachhaltige Weiterentwickeln des Oberen Mittelrheintals unter inhaltlicher Orientierung am außergewöhnlichen universellen Wert des Welterbes,
- das Einbeziehen der verkehrlichen Entwicklung, v. a. unter Berücksichtigung der zunehmenden Belastung des „Oberen Mittelrheintals“ durch Lärm sowie
- die demografischen und wirtschaftsstrukturellen Herausforderungen im Welterbe „Oberes Mittelrheintal“.

Auch im Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (zuletzt geändert durch Art. 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) sind Kulturlandschaften in § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG als Grundsatz der Raumordnung verankert. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 2 Abs. 1 ROG im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 ROG anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren, soweit dies erforderlich ist. Damit wird den Kulturlandschaften hinsichtlich der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 ROG eine hohe Bedeutung

¹⁰ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz: Masterplan Welterbe Oberes Mittelrheintal – Herausforderungen und Visionen für die zukünftige Entwicklung, 2013, S. 13 ff.

¹¹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 177

¹² Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz: Masterplan Welterbe Oberes Mittelrheintal – Herausforderungen und Visionen für die zukünftige Entwicklung, 2013, S. 13 ff.

Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ (Stadt Koblenz)

Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO-Weltkulturerbe
„Oberes Mittelrheintal“ – Entwurf

beigemessen. Sie sollen u. a. mit ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern sowie dem UNESCO-Kultur- und Naturerbe der Welt erhalten sowie hinsichtlich eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen gestaltet und weiterentwickelt werden.

Dem Oberen Mittelrheintal kommt eine große Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung der Region zu. Das zeigt sich nicht nur in den bisherigen Aktivitäten durch verschiedene Akteure, dem Status als UNESCO-Weltkulturerbestätte und der Verankerung als Grundsatz im Raumordnungsgesetz. Auch im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung stand das Thema „Weltkulturerbe / Denkmalschutz“ frühzeitig im Mittelpunkt von behördlichen Beteiligungsprozessen und weiteren Abstimmungen.

3. Berücksichtigung von Stellungnahmen und Abstimmungen

Im Zuge des Scoping-Termins am 24.06.2019 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren im Zeitraum von Juni 2020 bis Juli 2020 sind verschiedene Stellungnahmen zum Thema „UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ / Denkmalschutz“ eingegangen. Daneben haben Abstimmungen mit betroffenen Behörden stattgefunden, unter anderem zu folgenden Punkten:

- Berücksichtigung der Sichtbeziehungen / Blickbeziehungen zu herausragenden Denkmälern (u. a. Schloss Stolzenfels, Martinsburg, Johanniskirche, Burg Lahneck) (Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur (Mainz, 15.07.2020), Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz, 06.07.2020)),
- Erstellung von Visualisierungen unter Berücksichtigung bestimmter mit entsprechenden Behörden abgestimmter Sichtachsen / Blickwinkeln (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz, 06.07.2020)),
- Städtebauliche und landschaftsgerechte Einfügung der neuen und bestehenden Bebauung in den Landschaftsraum (Sekretariat für das Welterbe in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur (Mainz, 15.07.2020)),
- Relevanz insbesondere des Umgangs mit dem Hochhaus im Hinblick auf den Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG; unter anderem sollen Materialität und Farbigkeit beschrieben werden (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz, 09.07.2020), Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz, 06.07.2020)),
- Hinweis auf die Leitfäden „Baukultur“ und „Farbkultur“ (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, V. Referat 43 – Bauwesen (Koblenz, 08.07.2020)),
- Anregung zur Durchführung qualitätssichernder Verfahren in Form von Wettbewerben zur Sicherung der erforderlichen architektonischen und freiraumplanerischen Qualität des geplanten Stadtquartiers an dieser exponierten Stelle (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, V. Referat 43 – Bauwesen (Koblenz, 08.07.2020)),
- Es liegt keine denkmalwerte Substanz i. S. des § 4 DSchG auf dem Brauereigelände vor (Ergebnis einer Überprüfung der Königsbacher Brauerei im Zuge einer seit 2019 laufenden Nacherfassung der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz), Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege (Mainz, 29.05.2020)),
- Als wichtige Kriterien für jegliche Planung werden die Landschaftsverträglichkeit sowie ein hoher städtebaulicher und baukultureller Anspruch angesehen, um dem Stadtbild von Koblenz, seiner reichen kulturhistorischen Tradition und dem Welterbe-Status des Oberen Mittelrheintals gerecht zu werden. (Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Regionalverband Rhein-Mosel-Lahn (Koblenz, 07.11.2020)),
- Die Um- und Weiternutzung von Denkmälern sowie von denkmalwerter und anderweitig bedeutsamer Bausubstanz wird als Ausgangspunkt und Motor einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik angesehen. (Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Regionalverband Rhein-Mosel-Lahn (Koblenz, 07.11.2020)),
- Hinweis der Befürchtung eines Verlusts oder einer Störung der prägenden, plastisch gestalteten Formsteinfassade auf der dem Rhein zugewandten Seite des turmartigen Silgebäudes der Königsbacher Brauerei. (Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Regionalverband Rhein-Mosel-Lahn (Koblenz, 07.11.2020)),

Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ (Stadt Koblenz)

Darstellung der Verträglichkeit der vorgesehenen Planung mit dem UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ – Entwurf

- Hinweis darauf, dass dem Areal eine große Bedeutung als Teil des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ zukommt, sich dies beispielhaft in dem Brauereikomplex widerspiegelt und das Gelände demnach einen Symbolwert hat. (Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Regionalverband Rhein-Mosel-Lahn (Koblenz, 07.11.2020)),
- Wunsch nach u. a. einer qualitativ hochwertigen Konzeptplanung, einer hohen architektonischen Gestaltqualität sowie einer detaillierten Festschreibung der Qualitätsmerkmale in einem Bebauungsplan. (Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Regionalverband Rhein-Mosel-Lahn (Koblenz, 07.11.2020)),
- Hinweise auf Pflanzungen und Ökologie: Minimierung der Flächenversiegelungen, Bevorzugung durchlässiger Materialien, Verzicht auf „Schottergärten“, Prüfung der Dachflächen auf Begrünungsmöglichkeiten, Prüfung von Fassadenbegrünung. (Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Regionalverband Rhein-Mosel-Lahn (Koblenz, 07.11.2020)).
- Stichpunkte zum Termin mit dem Thema „UNESCO-Welterbe-Belange“ am 22.10.2020 in der Koblenzer Brauerei (nicht abschließend): Entscheidend ist die Blickachse zum Schloss Stolzenfels; der Umgebungsschutz muss gewährleistet werden; neuer Blickpunkt in Augenhöhe von der B 9 mit dem Schloss im Hintergrund – man muss die Höhenentwicklung sehen können; Materialgestaltung und Farben sollen weiter ausgearbeitet werden; die Photovoltaik-Anlagen müssen näher untersucht werden; Lichtreflexe sind zu vermeiden; die Begrünung ist ein positiver Effekt (GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege); die Dekonstruktion des „Towers“ ist sehr zu begrüßen; viel Grün ist positiv; gute Materialität (Untere Denkmalbehörde); guter Umgang mit dem Leitfaden „Farbkultur“; positive Rückmeldung zur „Stoa“ und den „Loggien“ hinsichtlich des Themas „Lärm“; Prüfung der Geschossigkeiten (Coworking-Bereich); ggf. Fernwärme statt Photovoltaik-Anlagen; Berücksichtigung der Planung östlich der B 9 / Bahn (von AS+P); mögliches Begleitprojekt für die Bundesgartenschau (BUGA) 2029 in Koblenz; (SGD Nord, Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal); Vermeidung spiegelnder Flächen; Einbindung des Nationalkomitees; Klärung der Notwendigkeit eines technischen Gutachtens; Klärung der Notwendigkeit einer Welterbe-Verträglichkeitsprüfung; Verdeutlichung der Verbesserung der Bestandssituation; Bezug zur historischen Situation betrachten; Raumordnungsgrundsatz gründlich in der Begründung herausarbeiten (Ministerium für Wissenschaft (MWWK), UNESCO-Welterbestätte Oberes Mittelrheintal); Bedeutung als Eingang zum Weltkulturerbe einerseits und als Stadtausgang andererseits; Herausarbeitung der Verzahnung mit der Landschaft (Stadt Koblenz).
- Stichpunkte einer E-Mail von Prof. Dr. Karsten Ley, Preventive Monitoring Oberes Mittelrheintal ICOMOS Deutschland, vom 13.12.2020 (nicht abschließend): Die Befassung mit dem südlichen Stadteingang ist für die Koblenzer Stadtentwicklung und die städtebauliche Aufwertung des konkreten Geländes nachvollziehbar; das Vorhaben ist stadtmorphologisch und ökologisch ein Gewinn; es reiht sich in die typische Kette kleinerer linear angeordneter Siedlungen ein; die im Flächennutzungsplan angrenzende Grünfläche mit dem Stadion Oberwerth und die das bisherige Gewerbegebiet umschließende Flächen für Land- und Forstwirtschaft sind ein wichtiges Kriterium; die Minimierung der gewerblichen Nutzung am Standort wird begrüßt; die Erhaltung des Brauereiturmes ist fragwürdig (stellt eine Zäsur dar; entspricht nicht den sonstigen anzutreffenden Bautypologien).

Im September 2020 wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Die dort vorgetragenen Aspekte sind Gegenstand der folgenden planungsrechtlichen Betrachtung.

4. Planungsrechtliche Betrachtung

Im folgenden Kapitel 4 werden die **Ziele und Grundsätze** der Landesplanung dargelegt, die das UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ betreffen. Im nachfolgenden Kapitel 5 wird ausgeführt, dass diese Ziele und Grundsätze durch den Bebauungsplan und die dieser Planung zugrundeliegenden Vorstellungen und Planungsziele gewahrt sind, mehr noch: dass das Vorhaben in vollem Umfange diesen Vorgaben entspricht und mit den Belangen des Welterbes vereinbar ist. Es optimiert die Belange.

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV 2008)

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV RLP) bildet einen räumlichen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Es werden raumbedeutsame Ziele, Grundsätze, Planungen und Erfordernisse beschrieben, um eine nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten. Damit wird der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung gem. § 1 Abs. 2 ROG, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führen soll, entsprochen.

Folgende **Ziele und Grundsätze** der Landesplanung, die das UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ betreffen, sind im LEP IV RLP verankert.

4.1.1 Erholungs- und Erlebnisraum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraums „Oberes Mittelrheintal“. Das „Obere Mittelrheintal“ stellt ein schroffes, felsiges Durchbruchstal des Rheins mit Weinbergen, Trockenvegetation Burgen und historischen Ortsbildern dar. Es hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im rheinischen Schiefergebirge. Geprägt durch seine Talgröße, seine hohe Reliefenergie und markanten Reliefformen, den Steillagenweinbau sowie die hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern besitzt das „Obere Mittelrheintal“ eine einzigartige Landschaft. Als ausgezeichnetes UNESCO-Weltkulturerbe hat das Obere Mittelrheintal eine weltweite Bedeutung als historische Kulturlandschaft, insbesondere der Raum Koblenz ist bedeutend für die Naherholung des Erholungs- und Erlebnisraums „Oberes Mittelrheintal“. ¹³

Diese Erholungs- und Erlebnisräume sind gemäß dem Ziel **Z 91** u. a. aufgrund ihres einzigartigen Landschaftsbildes und ihrer Erholungsfunktion zu sichern und zu erhalten. ¹⁴

¹³ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 113 (Karte 9), S. 177 (15a)

¹⁴ Vgl. Ebenda, S. 114 (Z 91)

4.1.2 Historische Kulturlandschaften

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Kernbereichs¹⁵ der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Welterbe Oberes Mittelrheintal“.¹⁶ Die Kulturlandschaften, als Lebens- und Wirtschaftsraum, stehen durch die Wechselwirkung von Mensch und Natur für eine starke regionale Identität, die als Grundlage einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung dient. Durch diese regionale Identität soll eine Identifikation der Menschen mit ihrer Region entstehen, die auch u. a. Einfluss auf die Standortbindung der in den einzelnen Regionen lebenden Bevölkerung haben. Demnach sollen gemäß dem Ziel **Z 92** die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden.¹⁷

Gemäß der zweiten Teilfortschreibung des LEP IV, die im August 2015 in Kraft getreten ist, wird das Ziel **Z 92** des Kapitels 4.2.2 Kulturlandschaften erweitert. Demnach sind der Kern- und Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ sowie „Obergermanisch-Rätischer Limes“ von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Damit sollen die Welterbestätten vor Beeinträchtigungen geschützt werden, wozu insbesondere größere bauliche Anlagen gewerblicher Art oder touristische bzw. Freizeitnutzungen gehören, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Stätten stören können.¹⁸

Das UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ und der rheinland-pfälzische Teil des „Obergermanisch-Rätischen Limes“ werden aufgrund ihrer Kulturträchtigkeit als herausragende Beispiele einer historischen Kulturlandschaft gesehen. Demnach weisen beide Räume – auch im Sinne der Nachhaltigkeit – besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale auf. Gemäß dem Grundsatz **G 94** sollen demnach im Bereich des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ u. a. notwendige Infrastruktureinrichtungen gefördert und die Investitionen für den Hochwasserschutz und für die Renaturierung mit Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung, des Naturschutzes und der Tourismusinfrastruktur verbunden werden.

Auch der Grundsatz **G 95** beschäftigt sich mit der nachhaltigen Entwicklung der Kulturlandschaft, indem die Notwendigkeit der Förderung einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung für die Kulturlandschaften, insbesondere hinsichtlich der Sicherung des Erscheinungsbildes unterstrichen wird (u. a. durch eine ortstypische Weiterentwicklung oder die Wiederinbetriebnahme ehemals wirtschaftlich genutzter Flächen mit prägendem Bestandteil der Kulturlandschaft).¹⁹

¹⁵ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: 1. Teilfortschreibung Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2014, Nr. 5.2.1 Erneuerbare Energien, S. 10 f. (Karten 20a und 20b)

¹⁶ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 116 (Karte 10) und S. 182 (Nr. 2.1)

¹⁷ Vgl. Ebenda, Teil B, S. 114 f. (Z 92)

¹⁸ Vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz vom 21. August 2015 zur 2. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV), 2015, Punkt 4, S. 3

¹⁹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 2008, Teil B, S. 114 ff. (G 94 / G 95)

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald (RROP 2017). Die im RROP formulierten Ziele stellen gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben dar, die zu beachten sind. Dabei werden die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) im RROP beachtet bzw. ergänzt und konkretisiert, soweit dies regionalplanerisch erforderlich ist.

Gemäß der Karte 8 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald liegt das Plangebiet innerhalb der Kernzone der regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaft des Welterbegebietes „Oberes Mittelrheintal“ mit dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen.²⁰ Im LEP IV wird das UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ als herausragendes Beispiel einer historischen Kulturlandschaft aufgeführt (vgl. LEP IV, Kap. 3.1.1 zu landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften). Geprägt ist die Landschaft u. a. durch den Steillagenweinbau, Burgen und Schlösser sowie Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.²¹

Zudem liegt das Plangebiet gemäß der Karte 7 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus mit großem Flusstal.²²

4.2.1 Denkmalpflege

Nach Ziel **Z 49** sind dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren. Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung stellen in den Städten Koblenz und dem gegenüberliegenden Lahnstein folgende Anlagen dar:

- für die Stadt Koblenz: Festung Ehrenbreitstein, Fort Asterstein, Feste Franz, Fort Konstantin, Deutsches Eck, Schloss Stolzenfels,
- für die Stadt Lahnstein: Burg Lahneck, Martinsschloss, Johanniskirche, Allerheiligenbergkapelle, Löhnberger Mühle.

Da die Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung in besonderer Weise zur regionalen Identität beitragen, soll in einem großen Umkreis um diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung durch Siedlungsentwicklung, energiewirtschaftliche oder verkehrstechnische Bauten vermieden und bestehende Beeinträchtigungen nach Möglichkeit gemildert oder ganz beseitigt werden.²³

4.2.2 Kulturlandschaft und Erholungsräume / Freizeit, Erholung und Tourismus

Der Grundsatz **G 57** besagt, dass in den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften „[...] noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie [...] gliedernde Vegetationselemente erhalten werden sollen. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.“²⁴

²⁰ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 54 (Karte 08)

²¹ Vgl. Ebenda, S. 33 (Tabelle 4)

²² Vgl. Ebenda, S. 53 (Karte 07)

²³ Vgl. Ebenda, S. 24 (Z 49) und S. 25 f. (Tabelle 2)

²⁴ Vgl. Ebenda, S. 32 (G 57)

Weiterhin sind nach Ziel **Z 59** „[...] die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus [...] von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.“²⁵ Nach der Begründung sind u. a. große Einzelbauwerke in exponierter Lage sowie Planungen und Vorhaben, die u. a. zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen in großen Flusstälern nicht zulässig. Die Erholungsfunktion und das schutzwürdige Landschaftsbild sollen nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus wird nach dem Grundsatz **G 97** auf den Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Augenmerk gelegt. Hier soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden.²⁶

4.2.3 „Oberes Mittelrheintal“ (UNESCO-Welterbe)

Für das Obere Mittelrheintal als UNESCO-Weltkulturerbe wurden zudem in Kapitel 4.6 des Regionalen Raumordnungsplans folgende Grundsätze verankert, aufgelistet werden nur die für das Planungsvorhaben relevanten Grundsätze:

- Grundsatz **G 183**: „Für das Obere Mittelrheintal wird eine nachhaltige Weiterentwicklung angestrebt, die den hier lebenden Menschen und ansässigen Betrieben ausreichende Erwerbs- und Wirtschaftsgrundlagen bietet.“²⁷
- Grundsatz **G 185**: „Der besondere Charakter der einzigartigen Kulturlandschaft soll im Sinne einer fortbestehenden Kulturlandschaft bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden. Eine Wiederbelebung aufgegebenen Landnutzungen soll angestrebt werden.“²⁸
- Grundsatz **G 186**: „Die Städte und Dörfer mit wertvoller historischer Bausubstanz sowie die traditionelle Landnutzung sollen für moderne Lebensweisen umgestaltet werden. Der städtebaulichen Erneuerung und der Dorferneuerung kommt eine besondere Bedeutung zu.“²⁹
- Grundsatz **G 187**: „In der Region soll die Bevölkerungszahl stabilisiert und das Arbeitsplatzangebot ausgebaut werden. In den Talgemeinden sollen noch bestehende Potentiale für Wohnen und für das Dienstleistungsgewerbe mobilisiert werden.“³⁰
- Grundsatz **G 188**: „Der besonders sensible Freiraum der naturräumlichen Einheit „Oberes Mittelrheintal“ soll von größeren Siedlungen und Einzelbauwerken freigehalten werden. Ein weiteres Zusammenwachsen der Bebauung zwischen den Orten soll vermieden werden, ebenso eine weitere Hangbebauung.“³¹

Die dargelegten **Grundsätze** wurden bei der vorgesehenen Planung berücksichtigt. Dies wird in Kapitel 5 näher erläutert.

²⁵ Vgl. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, S. 35 (Z 59)

²⁶ Vgl. Ebenda S. 50 (G 97)

²⁷ Vgl. Ebenda, S. 87 (G 183)

²⁸ Vgl. Ebenda, S. 88 (G 185)

²⁹ Vgl. Ebenda, S. 88 (G 186)

³⁰ Vgl. Ebenda, S. 87 (G 187)

³¹ Vgl. Ebenda, S. 89 (G 188)

5. Darstellung der Welterbeverträglichkeit

Die vorgesehene Planung trägt den Zielen und Grundsätzen und damit den Belangen des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ in vielerlei Hinsicht Rechnung. Auf der Grundlage der zuvor aufgeführten Kapitel (insbesondere Kap. 1.3) wird nun dargelegt, inwiefern der Schutz und die nachhaltige Entwicklung der bedeutenden Kulturlandschaft „Oberes Mittelrheintal“ bei der Planung berücksichtigt werden.

Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Einfügung in die Umgebung sowie die Berücksichtigung der bestehenden Kulturdenkmäler gelegt. Dies entspricht auch im Wesentlichen den in Kapitel 3 dargelegten Inhalten der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Neben den nachfolgenden Schilderungen wird in Ergänzung auf die beigegefügte Anlage verwiesen.

5.1 Berücksichtigung der Welterbebelange im Allgemeinen

Betrachtet man die in Kapitel 4 genannten Ziele und Grundsätze zum UNESCO-Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“, sind folgende Aspekte zusammenfassend hervorzuheben:

- Das **einzigartige Landschaftsbild** und die **Erholungsfunktion** des UNESCO-Weltkulturerbes sollen gesichert und erhalten werden (gem. Z 91 LEP IV 2008 i. V. m. G 185 RROP 2017) mit seinem **hohen Erlebniswert der Landschaft** (gem. G 97, RROP 2017).
- Es soll eine Vermeidung bzw. eine größtmögliche Geringhaltung von **Störungen wie etwa die Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen** (gem. G 57, RROP 2017) sowie eine Freihaltung der **großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche** von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken berücksichtigt werden (gem. Z 59, RROP 2017 i. V. m. G 188 RROP 2017).
- Berücksichtigung des UNESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ als herausragendes Beispiel einer historischen Kulturlandschaft mit besonderen Voraussetzungen für eine erfolgreiche **touristischen Entwicklung**, zur **Steigerung der Lebensqualität** und zur **Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale** (gem. G 94, LEP IV 2008), das geprägt ist u. a. durch den Steillagenweinbau, Burgen und Schlösser sowie Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen (gem. Tabelle 4, RROP 2017).
- Es wird eine **nachhaltige Weiterentwicklung** angestrebt, die den ansässigen Menschen und Betrieben ausreichende **Erwerbs- und Wirtschaftsgrundlagen** bietet (gem. G 183, RROP 2017) bzw. **die Bevölkerungszahl stabilisiert** und das **Arbeitsplatzangebot ausbaut** (gem. G 187, RROP 2017).
- Die **landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft** soll in ihrer **Vielfältigkeit** unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der **historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder**, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden. Große bauliche **Vorhaben, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören**, sind nicht mit dem UNESCO-Weltkulturerbe vereinbar. (gem. Z 92, LEP IV 2008, i. V. m. G 186, RROP 2017).
- Dominierende **landschaftsprägenden Gesamtanlagen** mit erheblicher Fernwirkung tragen in besonderer Weise zur regionalen Identität bei und sind **vor Beeinträchtigungen zu bewahren**, u. a. Schloss Stolzenfels, Burg Lahneck, Martinsschloss, Johanneskirche, Allerheiligenkapelle, Löhnberger Mühle (gem. Z 49 und Tabelle 2 RROP 2017).

Bei der Berücksichtigung dieser Belange hat die **historisch gewachsene Siedlungsstruktur** eine große Bedeutung für das vorgesehene Planungsvorhaben (vgl. auch Kap. 1.1). Die für die Kulturlandschaft des „Oberen Mittelrheintals“ typische Terrassierung der Steilhänge hat die

Landschaft seit mehr als zweitausend Jahren in vielfältiger Weise geprägt.³² An dieses Prinzip der von Menschenhand gestalteten Kulturlandschaft soll mit der neuen Planung angeknüpft werden. Auch die Wohnbebauung in dem Ort Stolzenfels südlich und der Ortsteil Pfaffendorf nordöstlich des Brauereigeländes gelegen, stellen bezogen auf die Maßstäblichkeit, Proportion und Farbgebung eine Vorbildfunktion für die neue Planung dar. (vgl. auch Anlage, S. 9 - 18 und 58 f.)

Bei der vorgesehenen Planung wird die **historische Kulturlandschaft** insbesondere berücksichtigt, indem die Terrassierung auf die Architektur übertragen wird. Durch die Gebäudeanordnung und Kleinteiligkeit bzw. **Vielfältigkeit** wird die umgebende Landschaft aufgewertet und sichtbarer gemacht. Zusätzlich wird sie durch die Terrassierung nach Osten zum Flussufer hin erweitert. Die vorgesehenen kleinteiligen Baukörper, die nach dem Vorbild der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur in die Planung aufgenommen werden, schaffen eine urbane Dichte, ohne dabei massiv zu wirken.

Neben der Übernahme der Terrassierung lassen die begrünten Terrassen, Dächer und Fassaden die Baukörper mit dem begrünten Hang verschmelzen. (vgl. auch Anlage, S. 59, 68 und 117) Damit tritt die Bebauung in den Hintergrund und es erfolgt **keine Störung** des landschaftlichen Charakters und Erscheinungsbildes durch das bauliche Vorhaben. Insgesamt wird dabei auf eine qualitativ hochwertige Art der Gestaltung geachtet (vgl. Abb. 17 und Anlage, S. 130 - 139). Die Abbildung 17 zeigt die vorgesehene Planung mit Blick von Norden nach Süden, wobei die Brücke bereits vorhanden ist. Sie dient der Erschließung des östlich angrenzenden Wohngebietes und des Tennisvereins TC-Oberwerth. Die angestrebte Proportion, Farbgestaltung und



Abb. 17: Neuplanung - Blick von Norden nach Süden

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Mai 2021

³² Vgl. Internetseiten von Deutsche UNESCO-Kommission und World Heritage Convention und Auswärtiges Amt, aufgerufen unter: <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/welterbe/welterbe-deutschland/oberes-mittelrheintal> und <https://whc.unesco.org/en/list/1066/>, Zugriff: Januar 2021 und <https://www.auswaertiges-amt.de/blob/2260316/c44a570c4a0a2999c6ba59a0eede3f43/27-oberes-mittelrheintal-data.pdf>, Zugriff: Januar 2021

Bauweise des Komplexes, basierend auf den Leitfäden „Baukultur“ und „Farbkultur“, stellt eine nachhaltige Weiterentwicklung des bisher ausschließlich industriell geprägten Standortes dar. Auch dem Ziel der **Freihaltung großer Flusstäler und Hangbereiche** wird mit der geschilderten Gebäudeanordnung und -gestaltung Rechnung getragen. Dabei sollen das Sudhaus sowie der „Tower“ (als Bestandsgebäude, ehem. Lagergebäude) im Prinzip als **erhaltens- und schützenswerte Bausubstanz** in die Planung integriert werden (vgl. auch Anlage, S. 84 – 88 und 96 - 118). Die Erhaltung des Sudhauses und die Umgestaltung und neue Differenzierung des Baukörpers des ca. 65 m hohen Lagergebäudes („Tower“) (vgl. auch Kap. 1.3) erinnert an den wirtschaftlichen Aufschwung des Standortes in den 1950-iger bis 1970-iger Jahren. Mit einer behutsamen Weiterentwicklung werden die Gebäude zu einem Ort umgestaltet, der moderne Lebensweisen ermöglicht. Die bislang dominante Kubatur des massiven wie wuchtigen „Tower“-Gebäudes (ehem. Lagergebäude) wird aufgebrochen und den Prinzipien des Weltkulturerbestatus angepasst. Der „Tower“ tritt nicht mehr störend in Erscheinung, die Situation wird mit der Planung also wesentlich verbessert. Er wird harmonisch der Umgebung angepasst und in die Landschaft eingefügt. In den Sichtbeziehungen zu den geschützten (Burgen-)Denkmälern wird er als nicht störend wahrgenommen.

Zudem bilden nicht nur die vorgesehene Gebäudeanordnung mit der Integration verschiedener Grünelemente an den Fassaden und weitere grüne Zonen, wie Terrassen und Gärten sowie dem Biergarten unter den alten Bestandsbäumen einen Beitrag zur **Erholungsfunktion** sowie zu dem **Erlebniswert der Landschaft**. Auch durch die Kolonnade, die Stoa, die u. a. als Lounge- und Aufenthaltsbereich fungieren soll, wird ein integriertes einheitliches Ortsbild geschaffen. Es wird aber auch eine wesentliche Möglichkeit zum Erleben, Verweilen und Erholen initiiert.

Gleiches gilt für die öffentlich zugängliche Bar/Lounge, die im 12. Obergeschoss des ehemaligen Lagergebäudes („Tower“) vorgesehen ist und einen weitreichenden Ausblick verspricht sowie das Sudhaus mit seinem geplanten Biergarten, das ebenfalls einer halböffentlichen Nutzung zugeführt werden soll. Von der sich in das Landschaftsbild integrierenden Planung mit den vorgesehenen Aufenthaltsmöglichkeiten profitieren demnach neben den künftigen Bewohnern bzw. Young Professionals und Studierenden, Beschäftigten o. Ä., auch Besucher der Stadt Koblenz bzw. des neuen Brauereigeländes. Denn auch die nahe des Plangebiets gelegenen touristischen Möglichkeiten, wie der Besuch der Kulturdenkmäler, die Nutzung vorhandener Rad- und Wanderwege sowie touristischer Angebote auf dem Rhein, öffnen die Sicht auf das künftige Vorhaben. Die bestehenden **touristischen Möglichkeiten** werden mit den vorgesehenen öffentlich zugänglichen Nutzungen erweitert; damit werden die vorhandenen, **regionalen wirtschaftlichen Potentiale** gefestigt.

Durch die neuen Nutzungen wird an einem bisher fast ausschließlich zur Produktion genutzten Standort ein moderner, urbaner und vor allem offener campusartiger Komplex für Young Professionals und Studierende sowie Beschäftigte entstehen, was eine zeitgemäße und doch rücksichtsvolle Antwort auf Themen zum „Arbeiten der Zukunft“ darstellt. Es werden zusätzliche **Erwerbs- und Wirtschaftsgrundlagen** geschaffen, die zur **Steigerung der Lebensqualität** beiträgt.

Zur Wahrung der Lebensqualität bzw. einem gesunden Wohnen und Arbeiten kommt der Lage unmittelbar an der B 9 bzw. der Bahn ebenfalls eine große Bedeutung zu. Die Stoa als „Puffer“ zwischen der Straße, der Bahntrasse und den Gebäuden selbst (vgl. Abb. 17 und Anlage, S. 67 – 76.) soll auch einer **möglichst geringen Einwirkung von Immissionen** dienen. Auch die Integration entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen, wie schalldämmende Fenster, Loggien als Schallschutzvorbauten und Fassaden- und Terrassenbegrünung, tun es dem gleich (vgl. auch Anlage, S. 111 – 114 und 120 - 124). Von der nördlich liegenden Brauerei, die neu gebaut werden soll, sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, die mit den genannten

schallschützenden Maßnahmen nicht vereinbar wären. Bei dem Neubau sollen die neuesten technischen Standards integriert werden. Mit der Planung westlich der B 9 ist daher eine **Aufwertung der Bestandssituation** zu erwarten. Die Planung führt für die Stadt zu einem Vorzeiprojekt für die BuGA (Bundesgartenschau) 2029 (so der Baudezernent Herr Flöck und der Leiter des Stadtplanungsamtes Herr Hastenteufel).³³

5.2 Berücksichtigung der bestehenden Kulturdenkmäler

In besonderer Weise ist die Berücksichtigung der landschaftsprägenden, das Plangebiet umgebenden denkmalgeschützten Anlagen hervorzuheben. Sie haben eine erhebliche Fernwirkung und tragen zur regionalen Identität bei.

In Anlehnung an ein Schreiben zu „Anforderungen an den denkmalpflegerischen Fachbeitrag zur Einzelfallprüfung bei der Errichtung von Windkraftanlagen“³⁴ wurden Untersuchungskriterien hinsichtlich der Berücksichtigung der das Plangebiet umgebenden Kulturdenkmäler auf das Planungsvorhaben abgeleitet. Demnach ist zu beachten, dass bei der Errichtung sowie Neuordnung und Umgestaltung von Planungen in der Nähe von Kulturdenkmälern Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen können. Vorhaben können ein Kulturdenkmal in seinem Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen oder in seiner Wirkung stören. Daher soll prinzipiell der Blick auf Denkmäler von dauerhaften Beeinträchtigungen freigehalten werden. Im Mittelpunkt der Untersuchungen steht demnach die unbeeinträchtigte Wahrnehmung des Denkmals und dessen Umgebung durch die Untersuchung von Sichtbeziehungen.

Hierfür ist u. a. die Erarbeitung von wirklichkeitsnahen Abbildungen mit der hinein projizierten Planung in realistischer Größe und Maßstäblichkeit, Farbigkeit und Körperlichkeit bei klaren Wetterbedingungen notwendig. Demnach wurden Standorte und Blickbeziehungen für die anzufertigenden Visualisierungen durch einen Fotografen mit den zuständigen Denkmalbehörden rückgekoppelt und erarbeitet. Nach diversen Abstimmungen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) wurde deutlich, dass vor allem der Bezug des Projektvorhabens zum Schloss Stolzenfels relevant und maßgebend ist.³⁵ Deshalb wurde im Zuge der Analyse vor allem auf diese Situation Bezug genommen. (vgl. auch Kap. 1.1)

Als die Brauerei 1885 von ihrem neuen Eigentümer (Josef Tillmann) aus der Koblenzer Altstadt an den Königsbach im Süden von Koblenz verlegt wurde, zierte die Darstellung der neuen Brauerei das Schloss im Hintergrund. Es gab keine Disharmonie zwischen dem neuen industriellen Standort und dem Schloss. (vgl. auch Kap. 1.1) Auch das neue Bebauungskonzept strebt eine solche harmonische Zusammenwirkung an. Durch eine differenzierte Gestaltung der Baukörper und der Fassaden wird der farbliche Bezug zu den umgebenden historischen Denkmälern sowie die terrassierte Ausformung der Baukörper aufgenommen. Damit wird diesem Streben nach Harmonie und Rücksicht zu den umgebenden Denkmälern Rechnung getragen. (vgl. Abb. 18 und Kap. 1.3 und 5.1). Die **Denkmäler**, insbesondere das Schloss Stolzenfels, werden durch die vorgesehene Planung **nicht beeinträchtigt**.

³³ Vgl. Besprechung des aktuellen Sach- und Arbeitsstands vom 01.12.2020 im Baudezernat der Stadt Koblenz

³⁴ Vgl. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege: Einzelfallprüfung-Anforderungen an den denkmalpflegerischen Fachbeitrag, Mainz, Dez. 2014

³⁵ Vgl. Ergebnisse aus Terminen und Abstimmungen (Termin zum Weltkulturerbe v. 22.10.2020 und Abstimmung zwischen dem Büro Langhof GmbH und der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Okt. 2020))



Abb. 18: Neuplanung - Blick von Nord nach Süd auf das Schloss Stolzenfels

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Dez. 2020

Durch die Planung ist daher insgesamt eine Aufwertung des Standortes zu erwarten, die den im Kapitel 4 genannten Zielen und Grundsätzen zum UNESCO-Weltkulturerbegebiet „Oberes Mittelrheintal“, weitestgehend Rechnung trägt.

6. Fazit

Das ehemalige Brauereigelände soll durch die zuvor geschilderten Maßnahmen zu einem städtebaulich sowie architektonisch qualitativ hochwertigen Aufenthaltsort umgewandelt werden. Die Planung sieht demnach die Wandlung von einem Brauereigelände mit derzeit dominanten gewachsenen Strukturen mit teilweise massiven Baukörpern, hin zu einem geordneten, nachhaltigen, gestalterisch anspruchsvollen und sich in die Umgebung integrierenden campusartigen Komplex mit einer hohen Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen vor. Dabei sollen z. B. Young Professionals und Studierende, Beschäftigte, junge Unternehmer und Gründer, Anwohner*innen sowie Gäste und Touristen mit der vorgesehenen Planung bedient werden. Durch u. a. die Umstrukturierung des Volumens sowie entsprechende bauliche Anpassungen und Ergänzungen soll ein neues leistungsfähiges Areal mit einer urbanen Nutzungsmischung, bestehend aus Arbeiten, Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten sowie Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeit entstehen, das sich durch seine zeitlose äußere Gestalt an die Rheinuferlandschaft anpasst. Unter Berücksichtigung einer für das Brauereigelände typischen und erhaltenswerten Bausubstanz wird damit die besondere Lage am südlichen Eingang nach Koblenz und zum UNESCO-Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ neu interpretiert und aufgewertet, was nicht zuletzt aufgrund der Bedeutung als mögliches Begleitprojekt für die Bundesgartenschau (BUGA) 2029 in Koblenz zugutekommt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung soll für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Dabei werden u. a. folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen in plangraphischer und textlicher Form im Bebauungsplan verankert, die insbesondere die Sicherung der Welterbeverträglichkeit zum Ziel haben (Aufzählung nicht abschließend, vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan):

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO (vgl. auch Kap. 8.1 der Begründung zum Bebauungsplan),
- Differenzierte Festsetzung von Baugrenzen und teilweise Baulinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO (vgl. auch Kap. 8.4 der Begründung zum Bebauungsplan),
- Höhenvorgaben für die geplanten baulichen Anlagen und Gebäudeelemente in Form von Mindest- und Höchstmaßen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO (vgl. auch Kap. 8.2 der Begründung zum Bebauungsplan).
- Vorgaben für die Form und Neigung von Dächern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO (vgl. auch Kap. 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan).
- Reglementierende Festsetzungen von Hinweisschildern und Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO (vgl. auch Kap. 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan).
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO (vgl. auch Kap. 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Abbildung 19 zeigt die Blickbeziehung von der gegenüber des Plangebiets liegenden Rheinseite (Lahnstein) auf die vorgesehene städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“. Dabei wird das sich in die landschaftsprägende Umgebung einfügende, kleinteilige Entwurfsprinzip der vorgesehenen Planung verdeutlicht.



Abb. 19: Blick von Südosten nach Nordwesten auf die gesamte Planung vom Rheinufer des auf der rechten Rheinseite liegenden Stadt Lahnstein

Quelle: LANGHOF GmbH, Berlin, Mai 2021

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgesehenen Planungen und Umstrukturierungen den Belangen des UNESCO-Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“, Rechnung tragen. Im Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ sind Regelungen aufgenommen, die die Welterbeverträglichkeit sichern (vgl. auch Kap. 7.11 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der Raumordnung (vgl. auch Kap. 4), die im Wesentlichen den im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen entsprechen (vgl. auch Kap. 3), werden in allen Belangen ausreichend berücksichtigt (vgl. auch Kap. 5).

Abbildungsverzeichnis

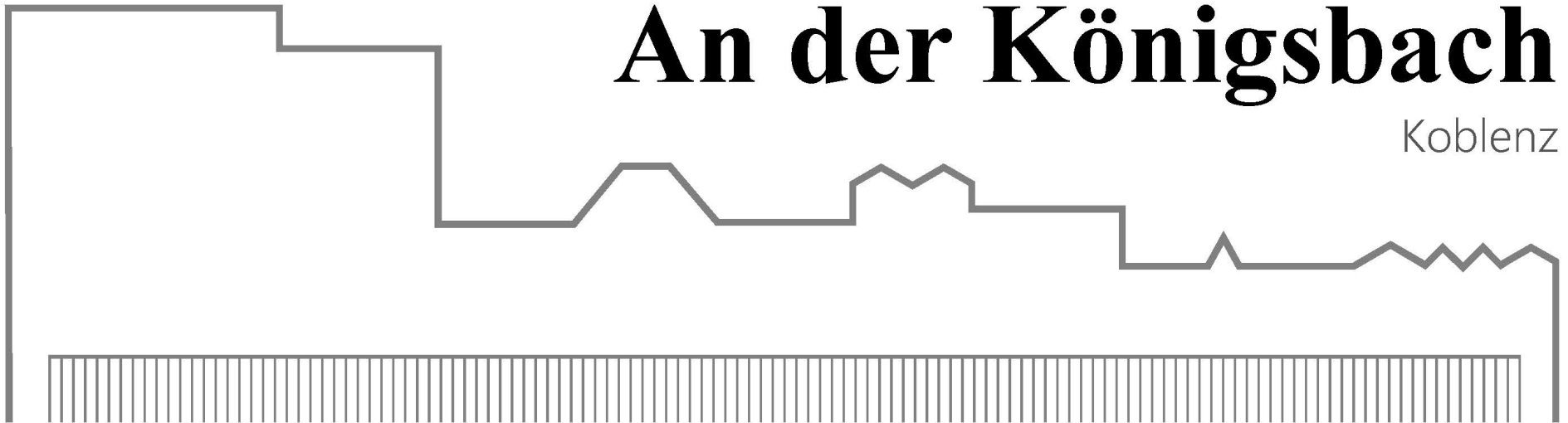
Abb. 1: Bestandshochhaus heute (Stand Dez. 2020)	4
Abb. 2: Übersicht der Denkmäler in der Umgebung der Koblenzer Brauerei.....	4
Abb. 3: Kulturdenkmal „Schloss Stolzenfels“	5
Abb. 4: Gebäudeteile und Nutzungsverteilung	6
Abb. 5: Neue Planung – Koblenzer Brauerei (südwestlich der B 9).....	7
Abb. 6: Hochhausscheibe – Bestand (links) und geplante Veränderung des Gesamtvolumens (rechts).	7
Abb. 7: Ehemaliges Lagergebäude („Tower“): Gegenüberstellung Bestand (links) und Planung (rechts)	8
Abb. 8: Fassade und Loggien: Blick von Südost nach Nordwest.....	8
Abb. 9: Gartenhäuser	9
Abb. 10: Integration der Garten- und Coworking-Häuser in die terrassierte Landschaft.....	9
Abb. 11: Coworking-Häuser	10
Abb. 12: Stoa als „Puffer“ (links und rechts).....	11
Abb. 13: Geplante Erschließungssituation	12
Abb. 14: Analyse der Farbgestaltungen anhand ausgewählter Beispiele	13
Abb. 15: Analyse der Proportionen am Beispiel des Stadtteils Pfaffendorf.....	14
Abb. 16: Darstellung der Neuplanung – Ergebnis der Farb- und Proportionsanalyse	14
Abb. 17: Neuplanung - Blick von Norden nach Süden	25
Abb. 18: Neuplanung - Blick von Nord nach Süd auf das Schloss Stolzenfels	28
Abb. 19: Blick von Südosten nach Nordwesten auf die gesamte Planung vom Rheinufer des auf der rechten Rheinseite liegenden Stadt Lahnstein.....	30

Anlage

**Proportions- und Farbanalyse des Standortes und seiner Umgebung, Ableitung und Konsequenzen für den Entwurf für das Projekt „An der Königsbach“ (Langhof GmbH, Berlin)
vom 23.05.2021**

An der Königsbach

Koblenz



Proportions- und Farbanalyse des Standortes und seiner Umgebung,
Ableitung und Konsequenzen für den Entwurf für
das Projekt „An der Königsbach“

designed for:

CS Asset Student Living GmbH

designed by:

LANGHOF®

Vorwort

Das Gelände der Koblenzer Brauerei im Süden von Koblenz befindet sich im Stadtteil Stolzenfels und wird von einer wunderbaren Kulturlandschaft umrahmt. Ein dicht bewaldeter Berg im Rücken und der Rhein im Vordergrund prägen das Bild. Gestört wird diese „Idylle“ nur durch die parallel zum Gelände verlaufende Straße, die B9, und die gleichermaßen parallel gelegene s.g. linksrheinische Bahntrasse, die das Brauereigebäude vom Ufer des Rhein trennen.

In der Umgebung des Standorts ist die Bebauung des Rheinufer kleinteilig und vielfältig. Besonders die Orte Stolzenfels im Süden und der Ortsteil Pfaffendorf im Nordosten des Brauereigeländes stellen für die neue Planung eine Vorbildfunktion, bezogen auf Maßstäblichkeit, Proportion und Farbgebung, dar.

Wenn man die historischen Bilder der Brauerei betrachtet, erkennt man eine äußerst vielfältige und fast schon idyllische Gebäudeformation, die in seine Umgebung, in die Natur- und Kulturlandschaft, eingebettet ist und eine harmonische Ergänzung des landschaftlich geprägten Standorts bildet.

Dieser Charakteristik des Ortes fühlen wir uns verpflichtet.

Das Planungs-Gebiet beinhaltet drei Projekt-Neuentwicklungen:

- Verlegung und Neubau der Produktionsstätte der Brauerei nach Norden
- Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nach Osten
- Umnutzung und Neubau eines Campusartigen Gewerbegebiets Westlich der B9

Im Folgenden wird dargestellt und analysiert, wie mit der vorgesehenen Planung den Belangen des Denkmalschutzes und denen des UNESCO-Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“ hinsichtlich u.a. des Schutzes und der nachhaltigen Weiterentwicklung der bedeutenden Kulturlandschaft Rechnung getragen wird, hierbei werden insbesondere die Angaben aus dem Leitfaden Baukultur und Leitfaden Farbkultur untersucht und im Folgenden berücksichtigt.

Besonderes Augenmerk wird auf die Planungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Campusartiges Gewerbegebiet) und deren Einfügung in die Umgebung sowie die Berücksichtigung der bestehenden Kulturdenkmäler gelegt.

Standort

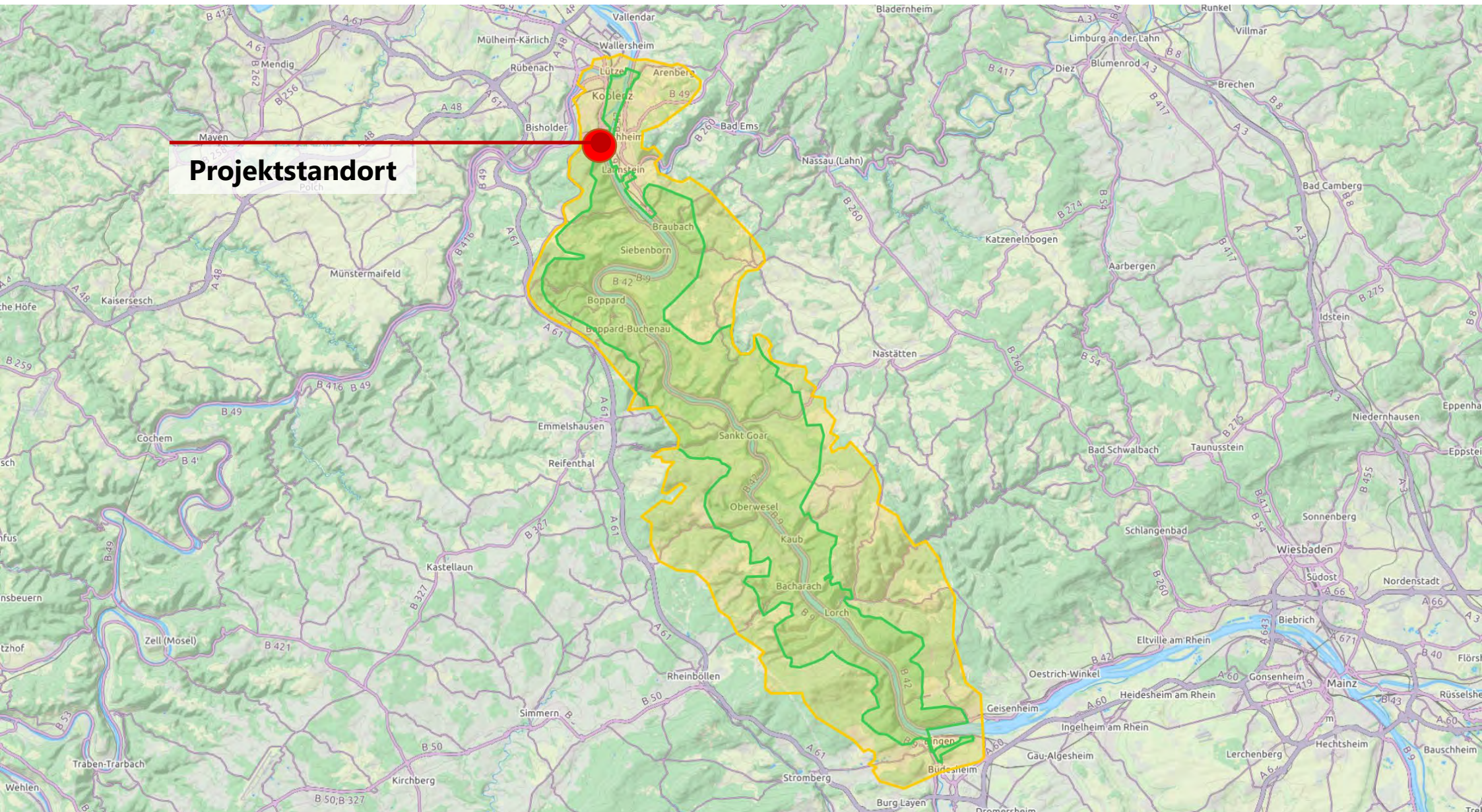


Intro

Standort Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal



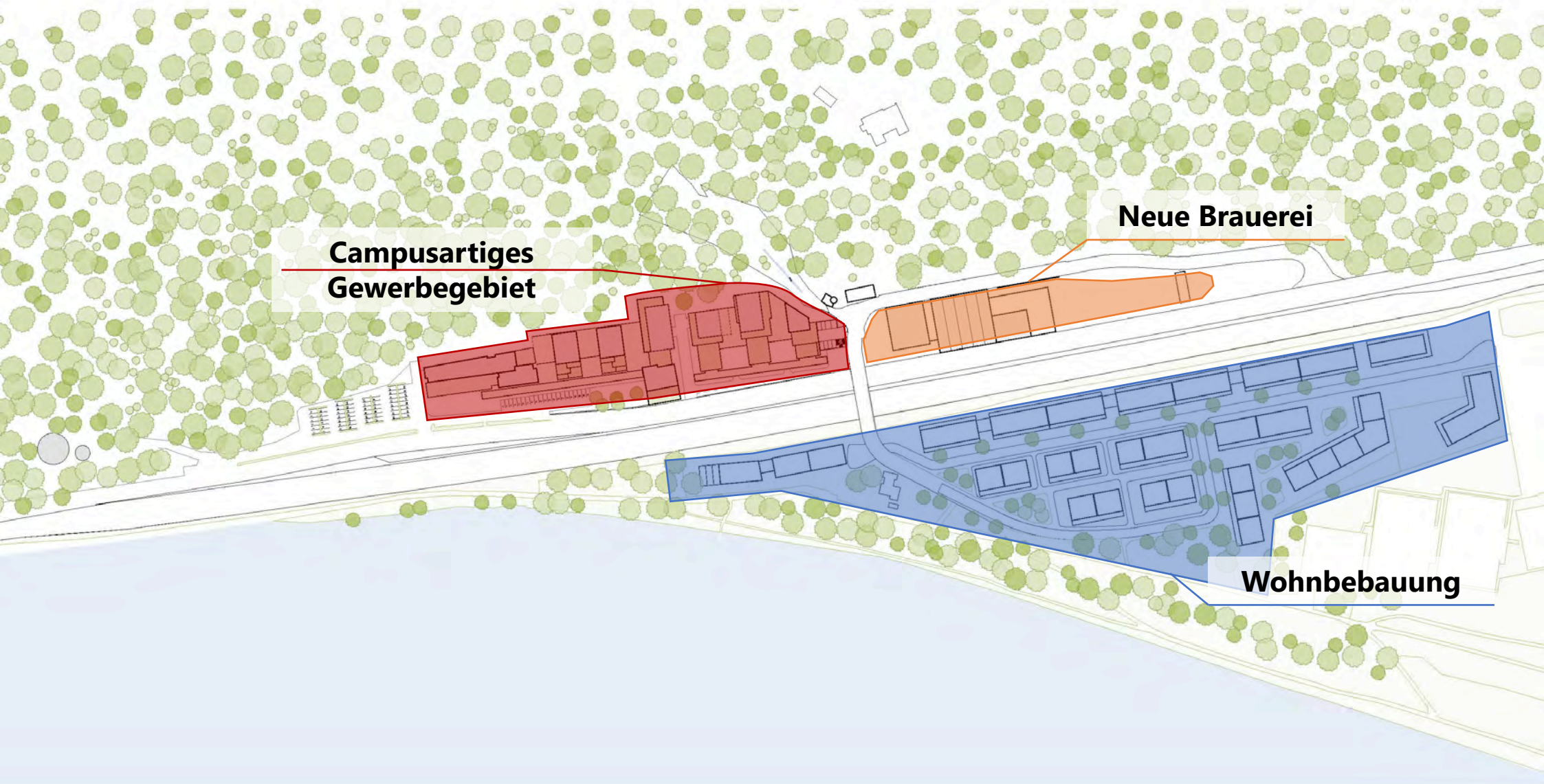
Standort Oberes Mittelrheintal - Welterbegebiet und Buga 2029



Standort Luftbild

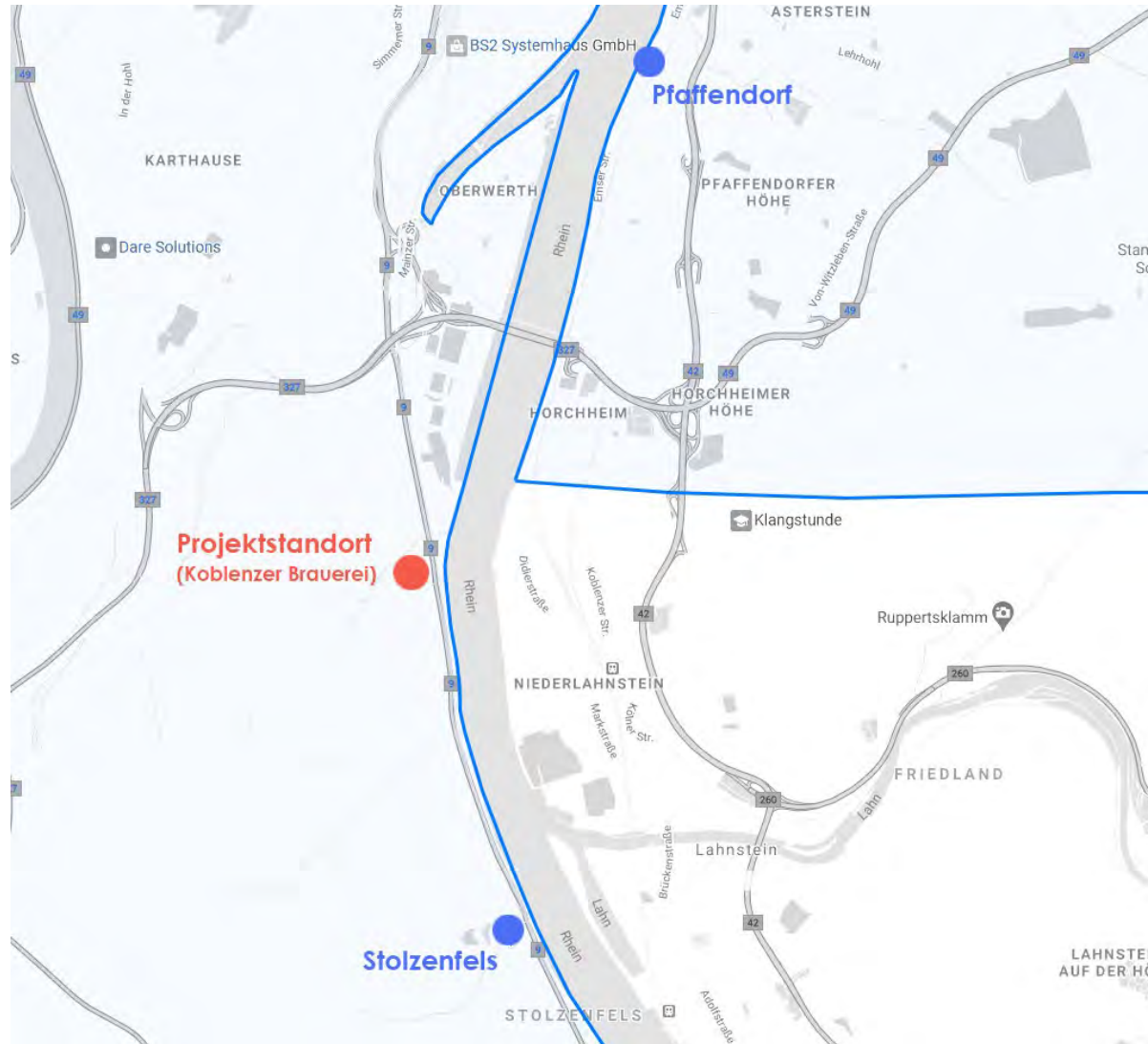


Planungsgebiete



Intro

Projektstandort und Bezugsorte in Umgebung



Analyse

Pfaffendorf



Koblenz-Pfaffendorf. 2009

Analyse

Stolzenfels – südlicher linksrheinischer Stadteingang

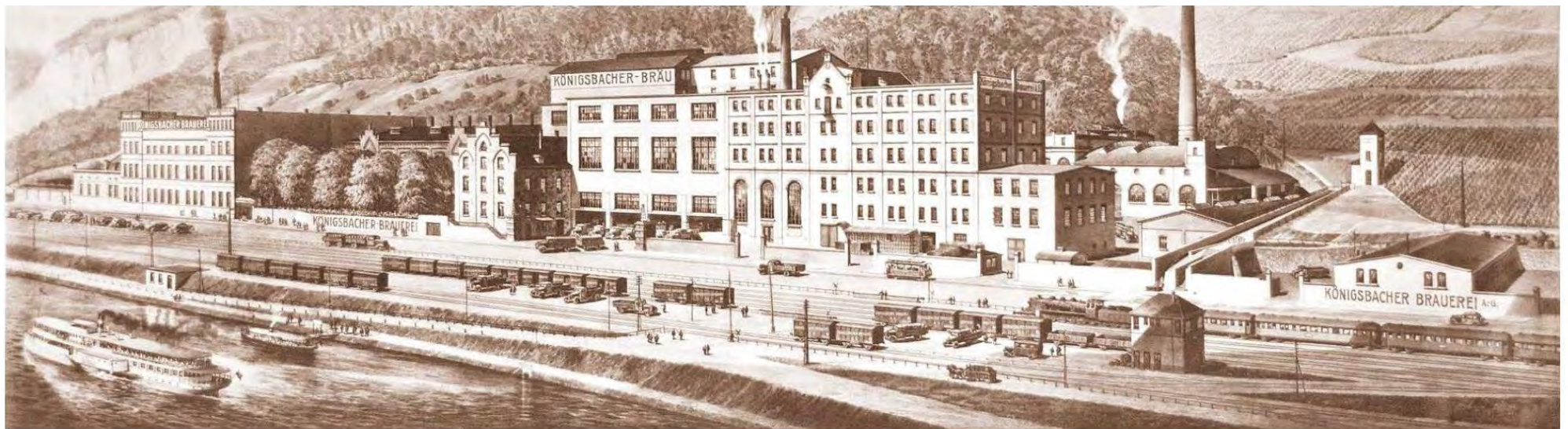


Koblenz-Stolzenfels mit dem Schloss Stolzenfels, 2009

Räumliche Entwicklung des Standortes zu einem urbanen Produktionsstandort seit 1885

Wachsende Siedlungsstruktur blieb eingebettet in die Kulturlandschaft

**Die Terrassierung der Steilhänge als
Prägendes Element der Kulturlandschaft des Mittelrheintals**



Königsbacher Brauerei. 1938

Quelle: „historische Retusche“ DOKTORPRINT e.K., Dez. 2020

Vielfältigkeit und Kleinteiligkeit

der historischen Struktur (auf engstem Raum verdichtete Siedlungsstrukturen)



Koblenz-Pfaffendorf. 2009

Analyse

Einbettung

in die terrassenartige gestaltete Landschaft



Koblenz-Pfaffendorf. 2009

Analyse

Vielfältigkeit und Kleinteiligkeit

der historischen Struktur (kleine Städte und Burgruinen und Terrassen)



Koblenz-Stolzenfels. 2009

Einbettung

in die Landschaft

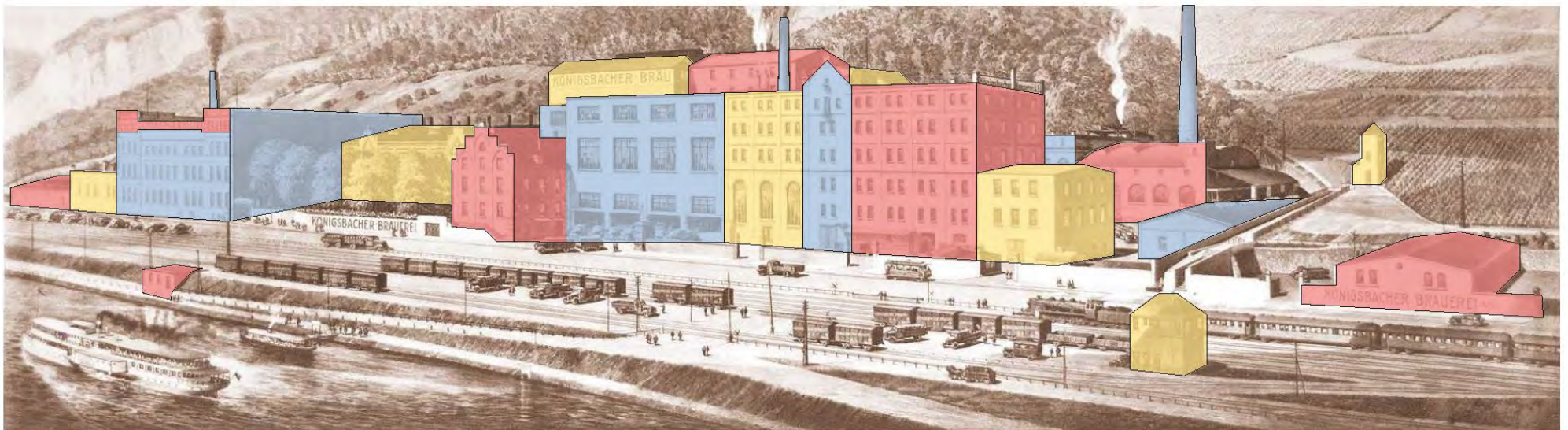


Koblenz-Stolzenfels. 2009

Analyse

Vielfältigkeit und Kleinteiligkeit

der historischen Struktur



Königsbacher Brauerei. 1938

Einbettung

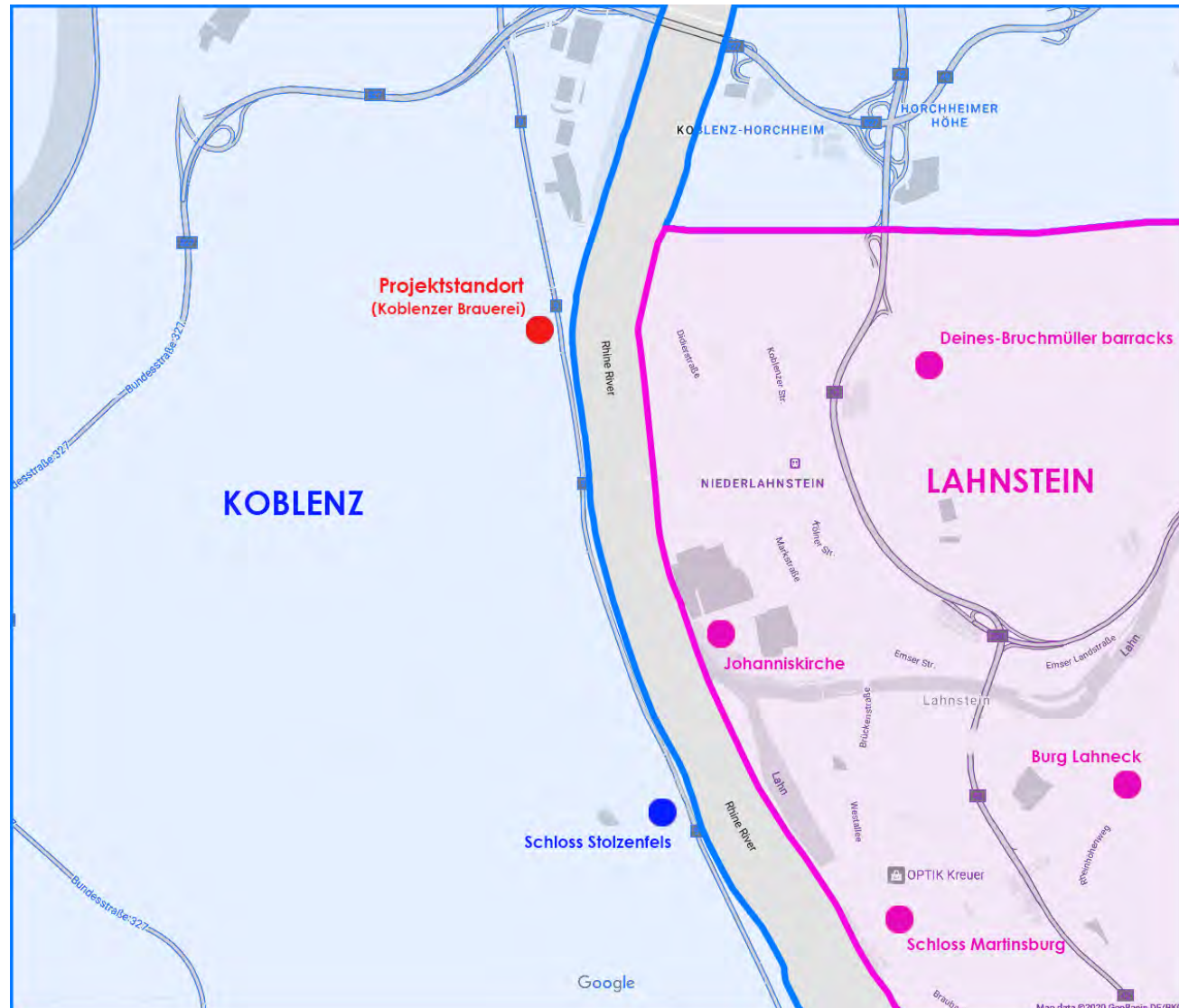
in die Landschaft



Königsbacher Brauerei. 1938

Analyse

Lage der umliegenden Denkmäler und mögliche Sichtbeziehungen in Bezug zum Projektstandort



Analyse

Denkmäler in der Umgebung



Analyse

Schloss Stolzenfels

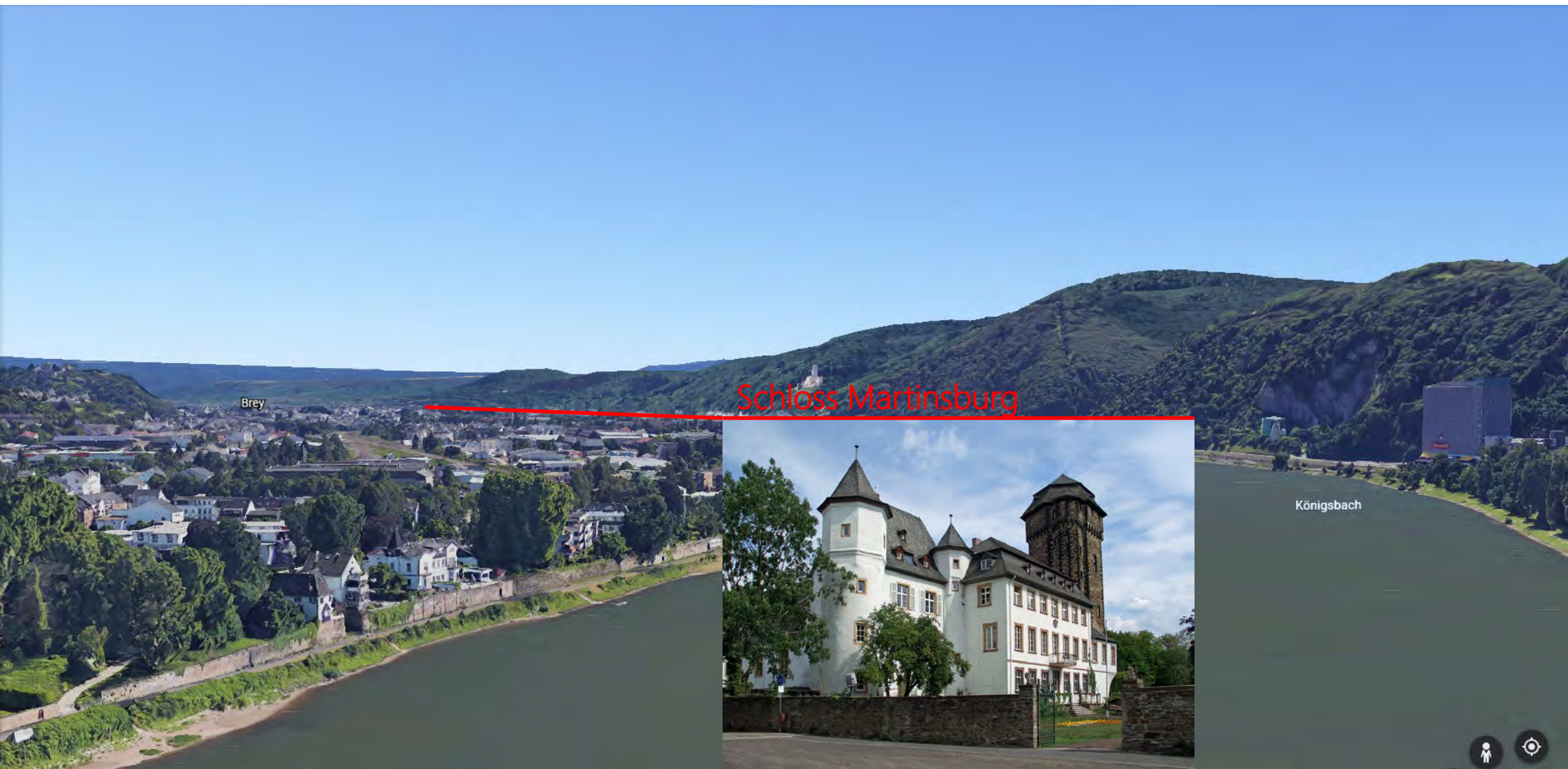


Analyse

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 21



Analyse

Burg Lahneck



Analyse



Johanniskirche



Analyse

Grundlagen

für das farbliche Gestalten im Oberes Mittelrheintal

LEITFADEN FARBKULTUR



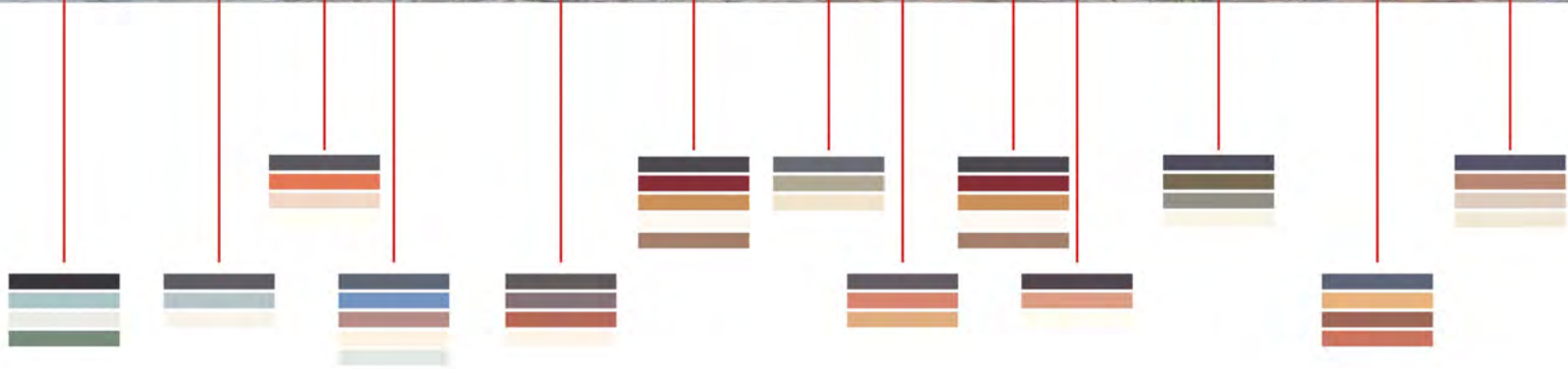
Analysen und Anregungen für
das farbliche Gestalten im
Welterbe Oberes Mittelrheintal



Rheinland-Pfalz

Analyse

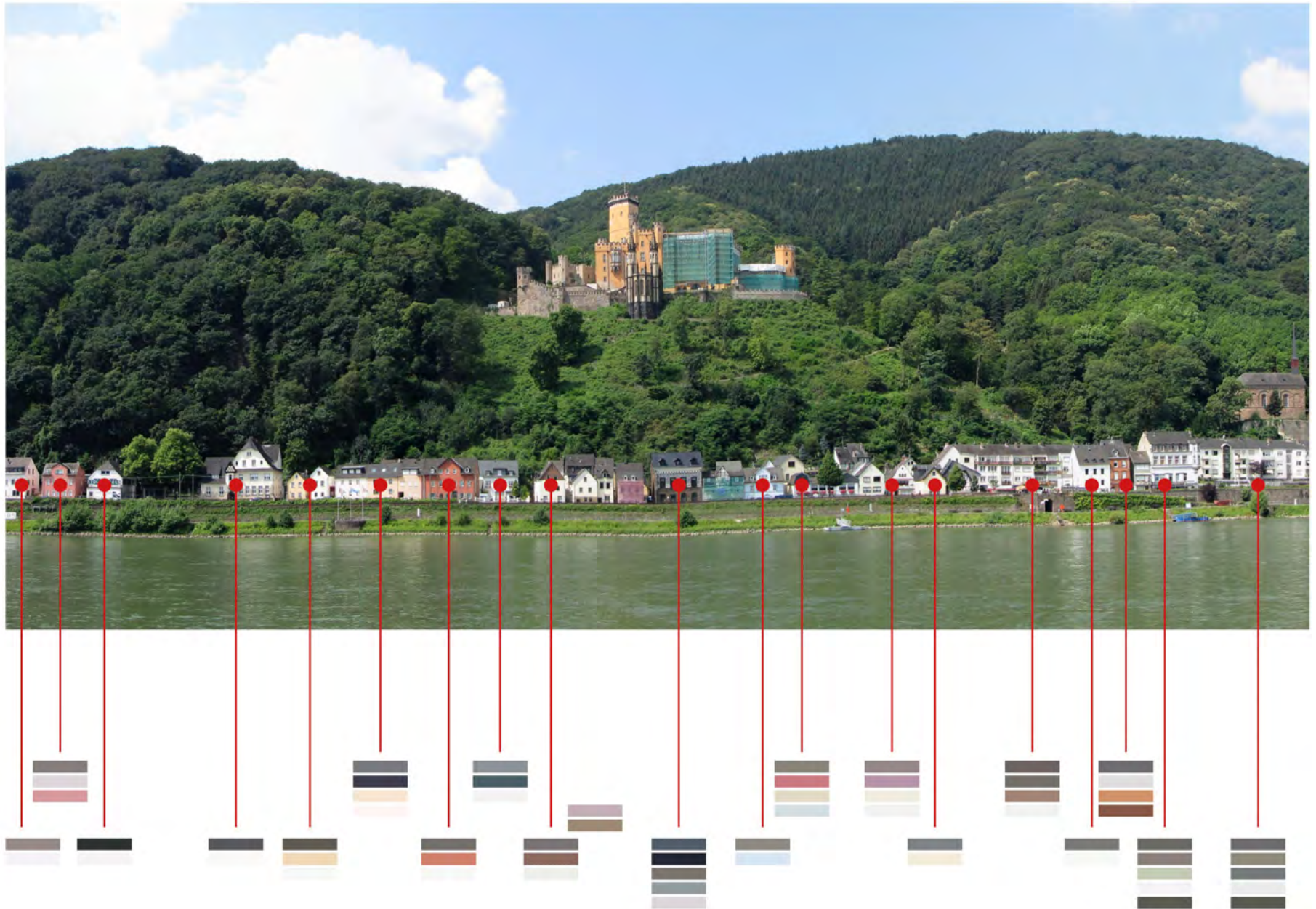




Analyse



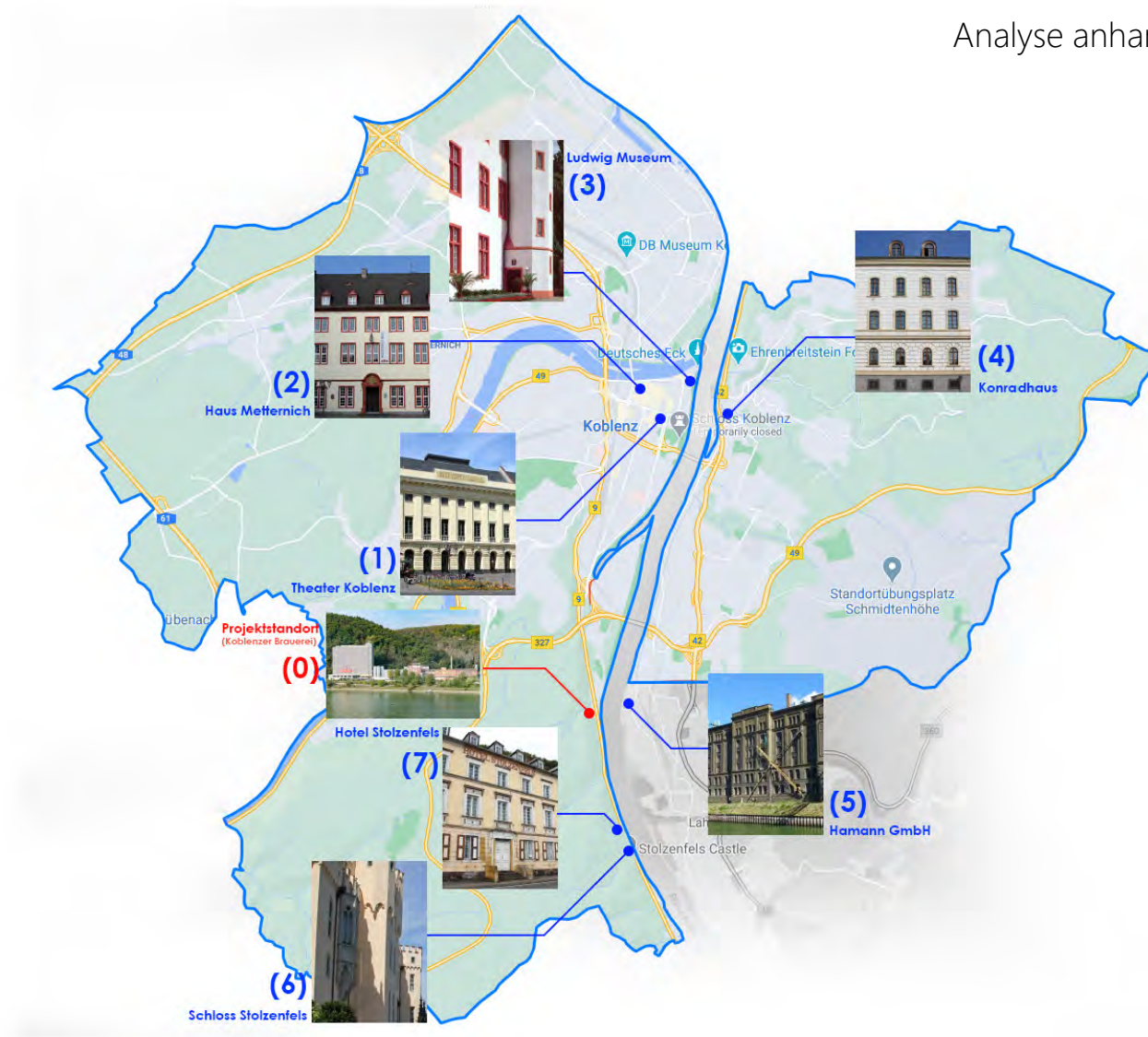
Analyse



Analyse

Leitfaden Farbkultur

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



Analyse

1. Theater Koblenz



Analyse

2. Haus Metternich



Analyse

3. Ludwig Museum



Analyse

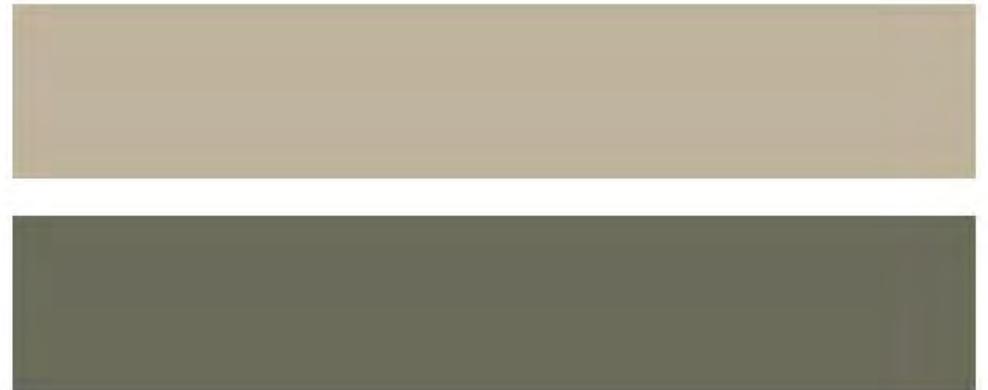


4. Konradhaus



Analyse

5. Hamann GmbH



Analyse

6. Schloss Stolzenfels



Analyse



7. Hotel Stolzenfels



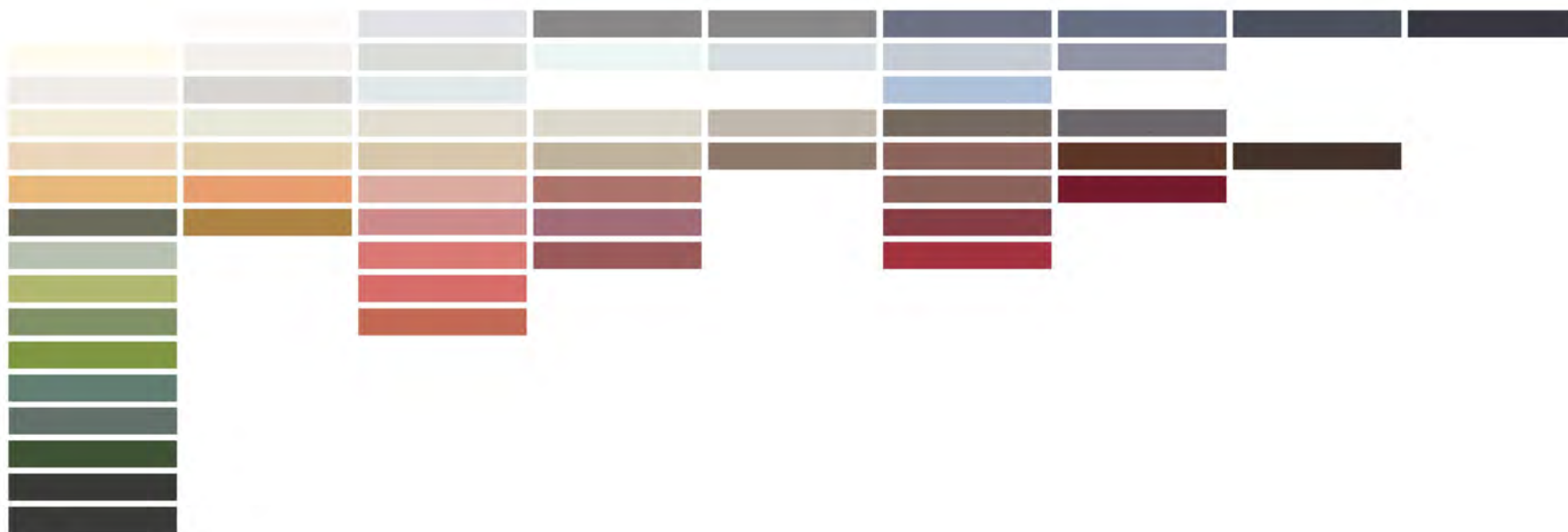
Analyse



0. Koblenzer Brauerei

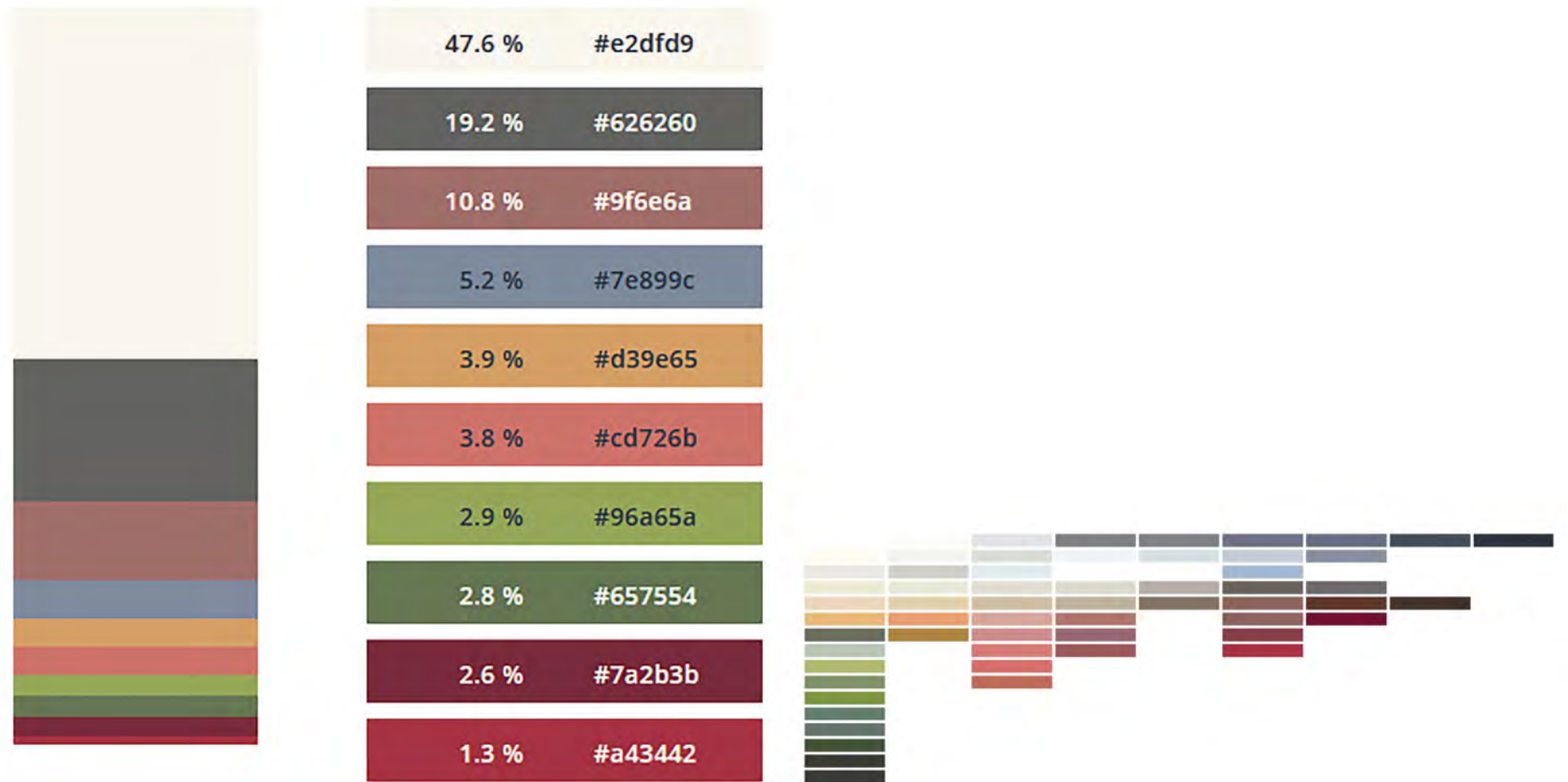


Analyse



Analyse

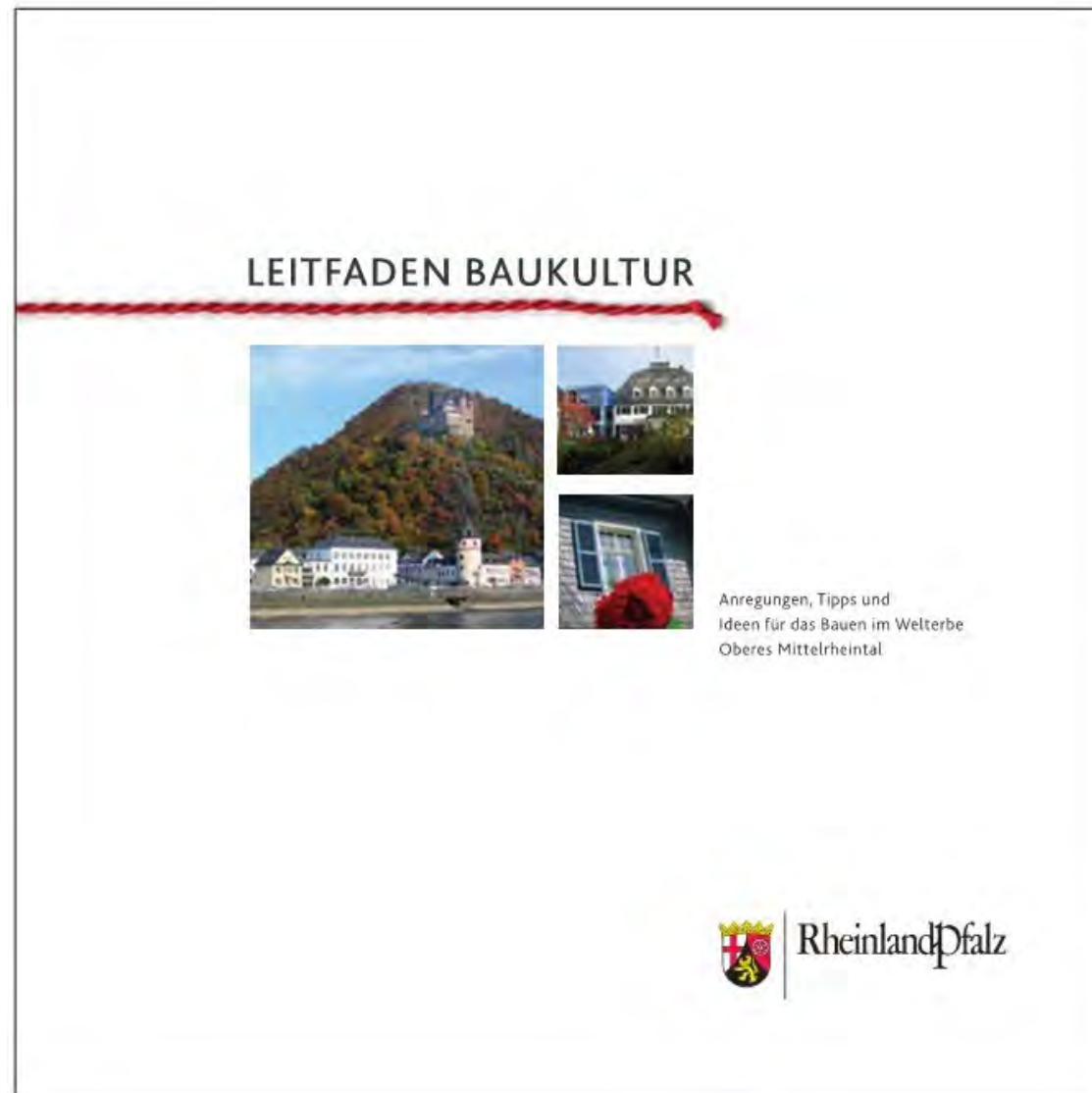
Conclusio



Analyse

Grundlagen

für das Bauen im Oberes Mittelrheintal (u.a. Maßstäblichkeit und Proportion)



Analyse

Proportion

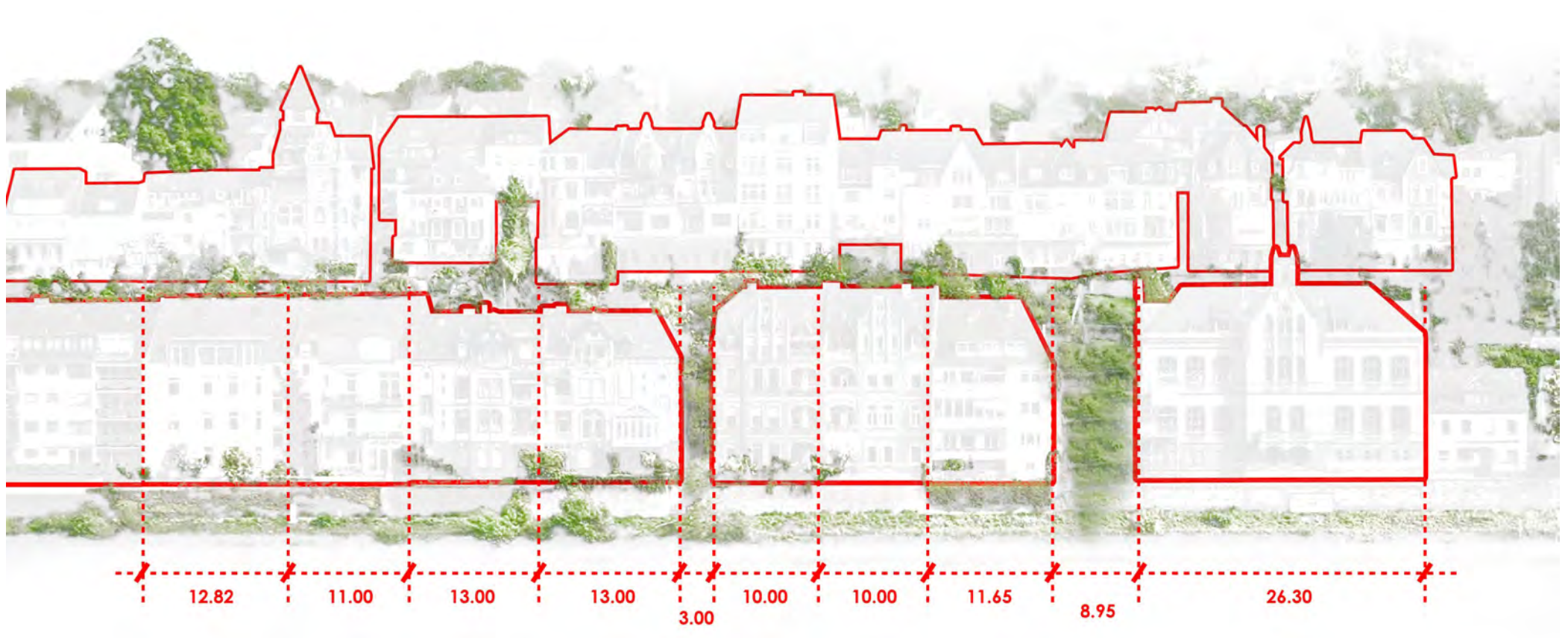
Pfaffendorf Häuser



Analyse

Proportion

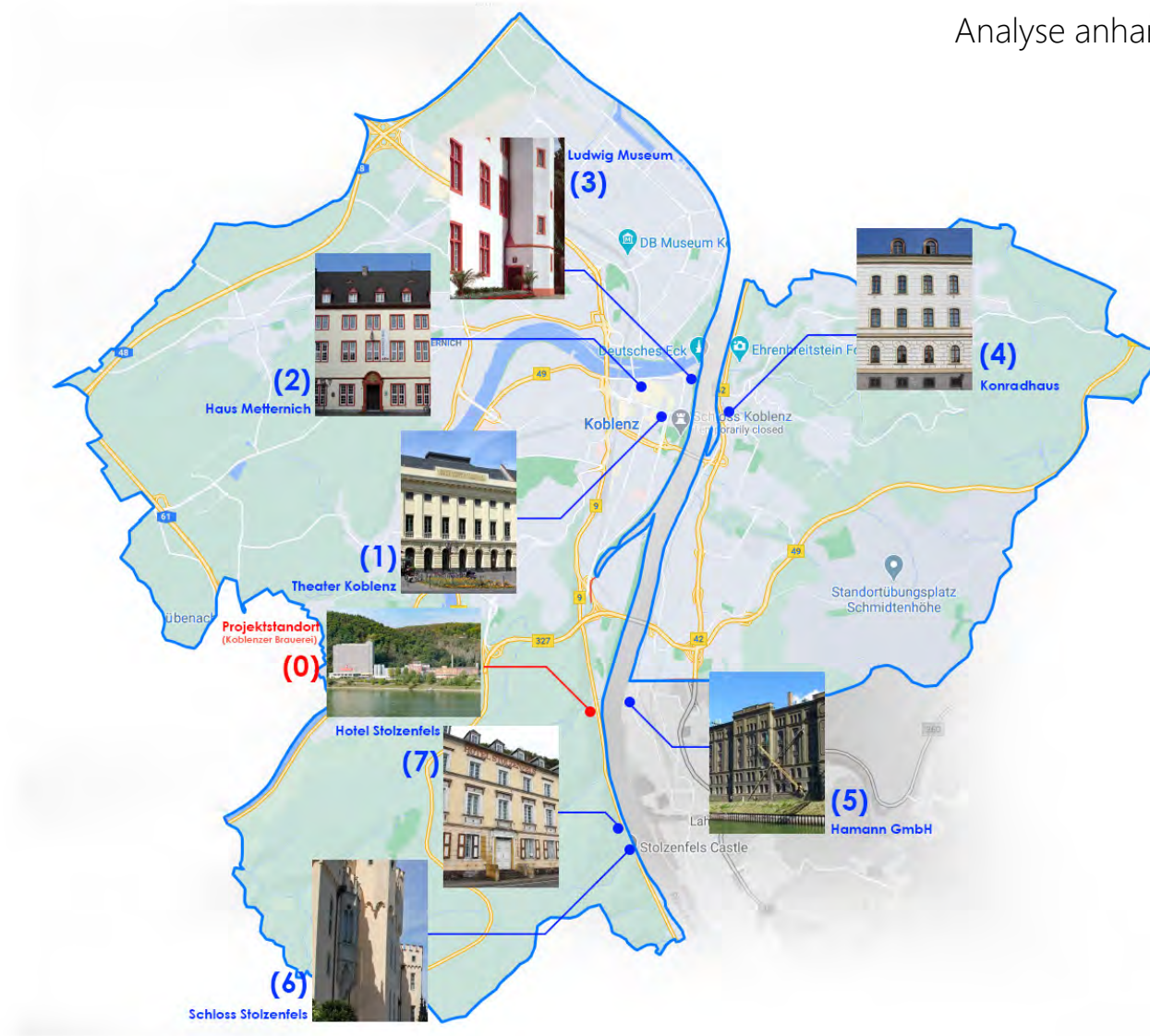
Grobe Analyse



Analyse

Proportionsstudie

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



Analyse

Proportionsstudie

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



(0), Koblenzer Brauerei (Projektstandort)



(1), Theater Koblenz



(2), Haus Metternich



(3), Ludwig Museum



(4), Konradhaus



(7), Hotel Stolzenfels



(5), Hamann GmbH



(6), Schloss Stolzenfels

Analyse

Proportionsstudie - Sockel

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



(0), Koblenzer Brauerei (Projektstandart)



(1), Theater Koblenz



(2), Haus Metternich



(3), Ludwig Museum



(4), Konradhaus



(7), Hotel Stolzenfels



(5), Hamann GmbH

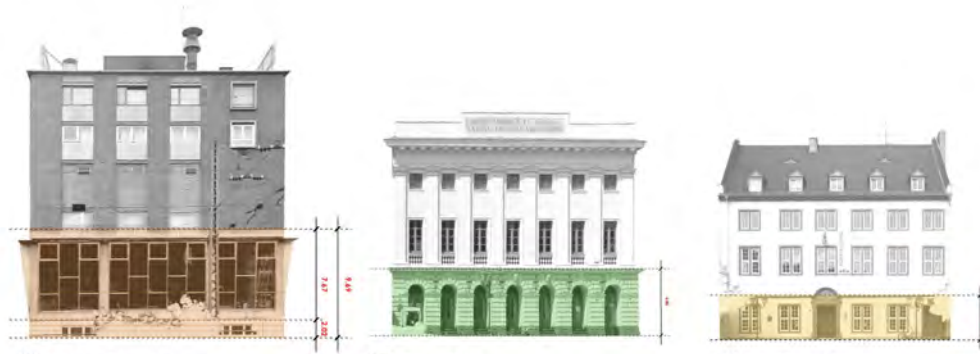


(6), Schloss Stolzenfels

Analyse

Proportionsstudie - Sockel

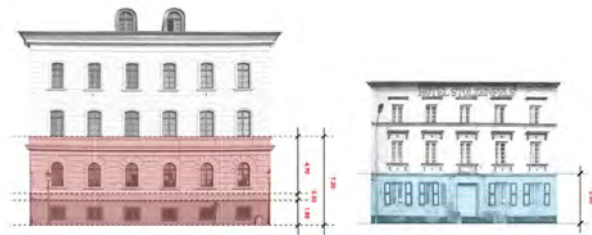
Analyse anhand ausgewählter Beispiele



(0), Koblenzer Brauerei (Projektstandort)

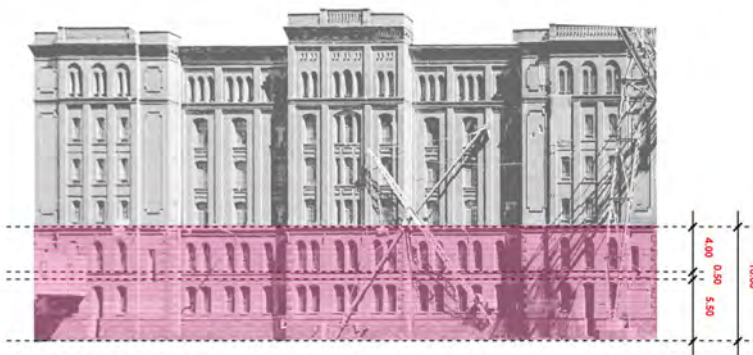
(1), Theater Koblenz

(2), Haus Metternich

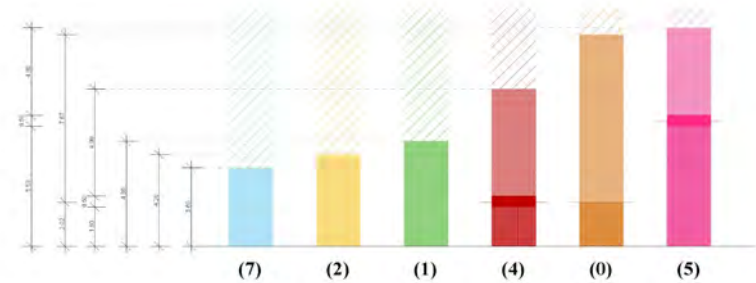


(4), Konradhaus

(7), Hotel Stolzenfels



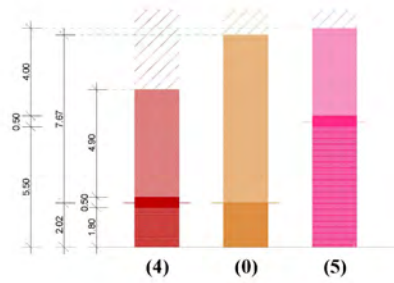
(5), Hamann GmbH



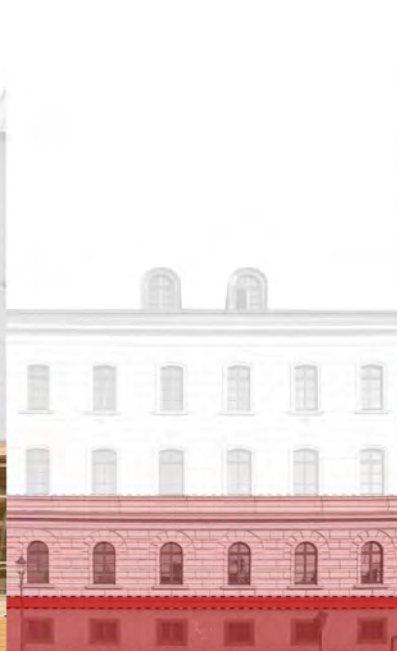
Analyse

Proportionsstudie - Sockel

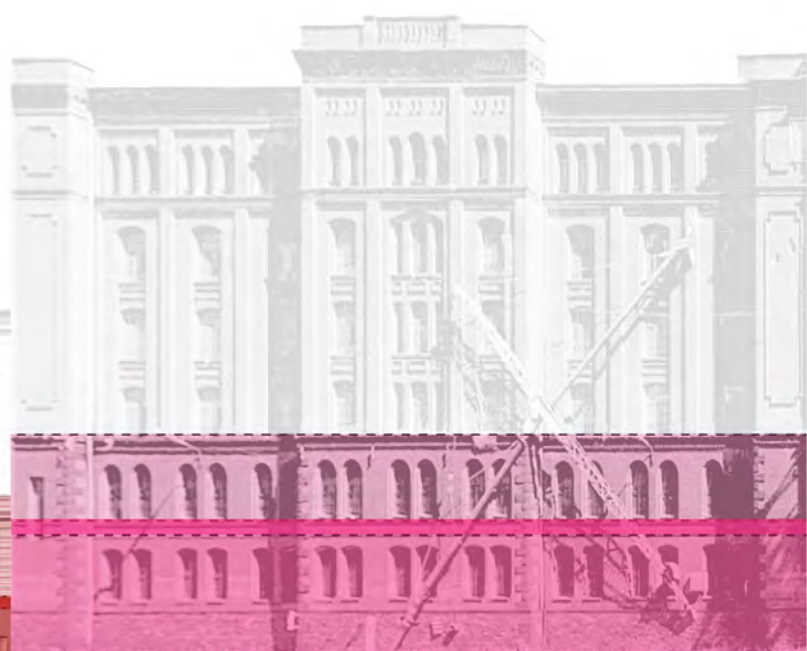
Analyse anhand ausgewählter Beispiele



(0), Koblenzer Brauerei (Projektstandort)



(4), Konradhaus



(5), Hamann GmbH

Analyse

Proportionsstudie - Achsen

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



(11), Koblenzer Bauerei (Proportionsstudie)



(1), Theater Koblenz



(2), Haus Metternich



(3), Ludwig Museum



(4), Konradhaus



(7), Hotel Stolzenfels



(5), Hammer GmbH

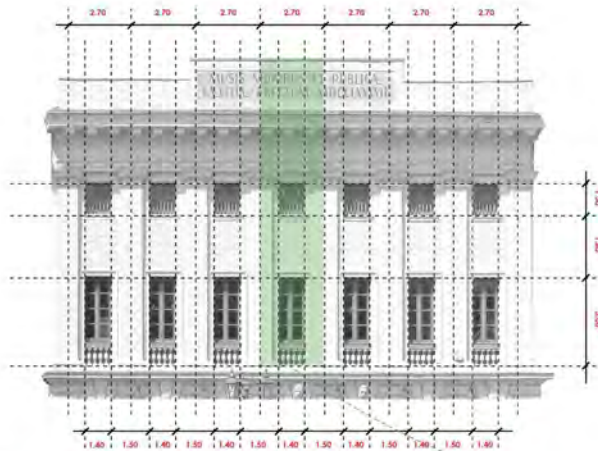


(6), Schloss Stolzenfels

Analyse

Proportionsstudie - Achsen

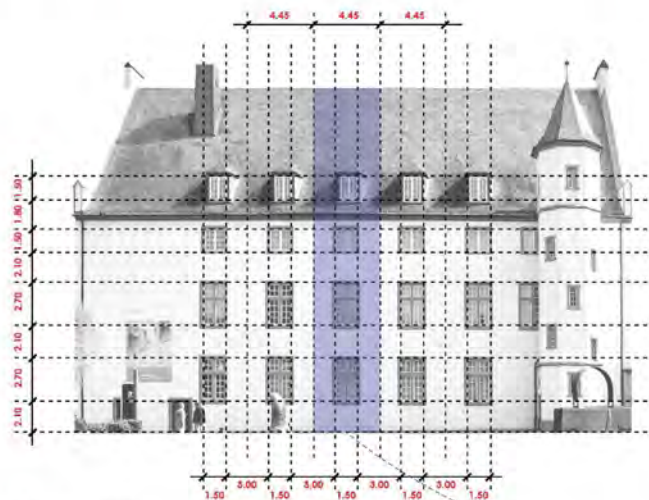
Analyse anhand ausgewählter Beispiele



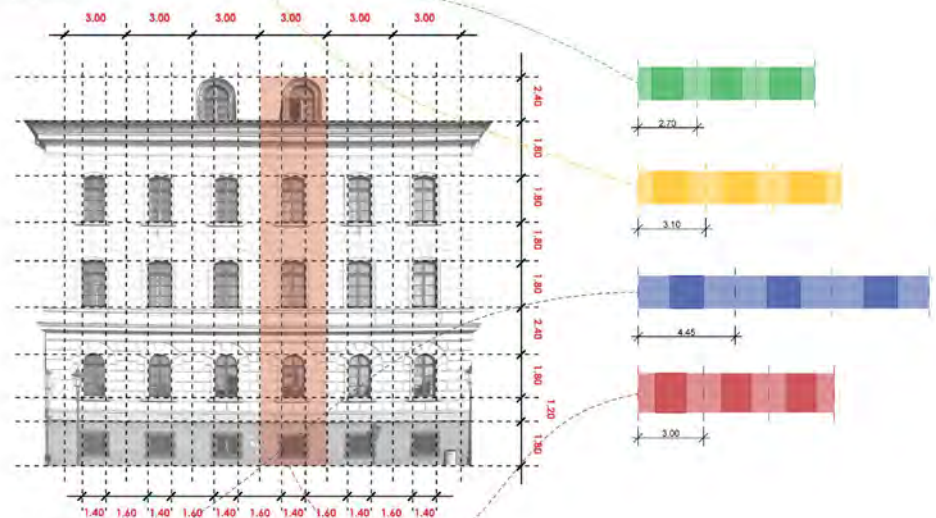
(1). Theater Konlenz



(2), Haus Metternich



(3), Ludwig Museum



(4). Konradhaus

Analyse

Proportionsstudie - Fenster

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



(11), Koblenzer Brauerei (Pilsenerbier)



(1), Theater Koblenz



(2), Haus Metternich



(3), Ludwig Museum



(4), Konradhaus



(7), Hotel Stolzenfels



(5), Hermann Götter



(6), Schloss Stolzenfels

Analyse

Proportionsstudie - Fenster

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



(1), Theater Koblentz



(2), Haus Metternich



(3), Ludwig Museum

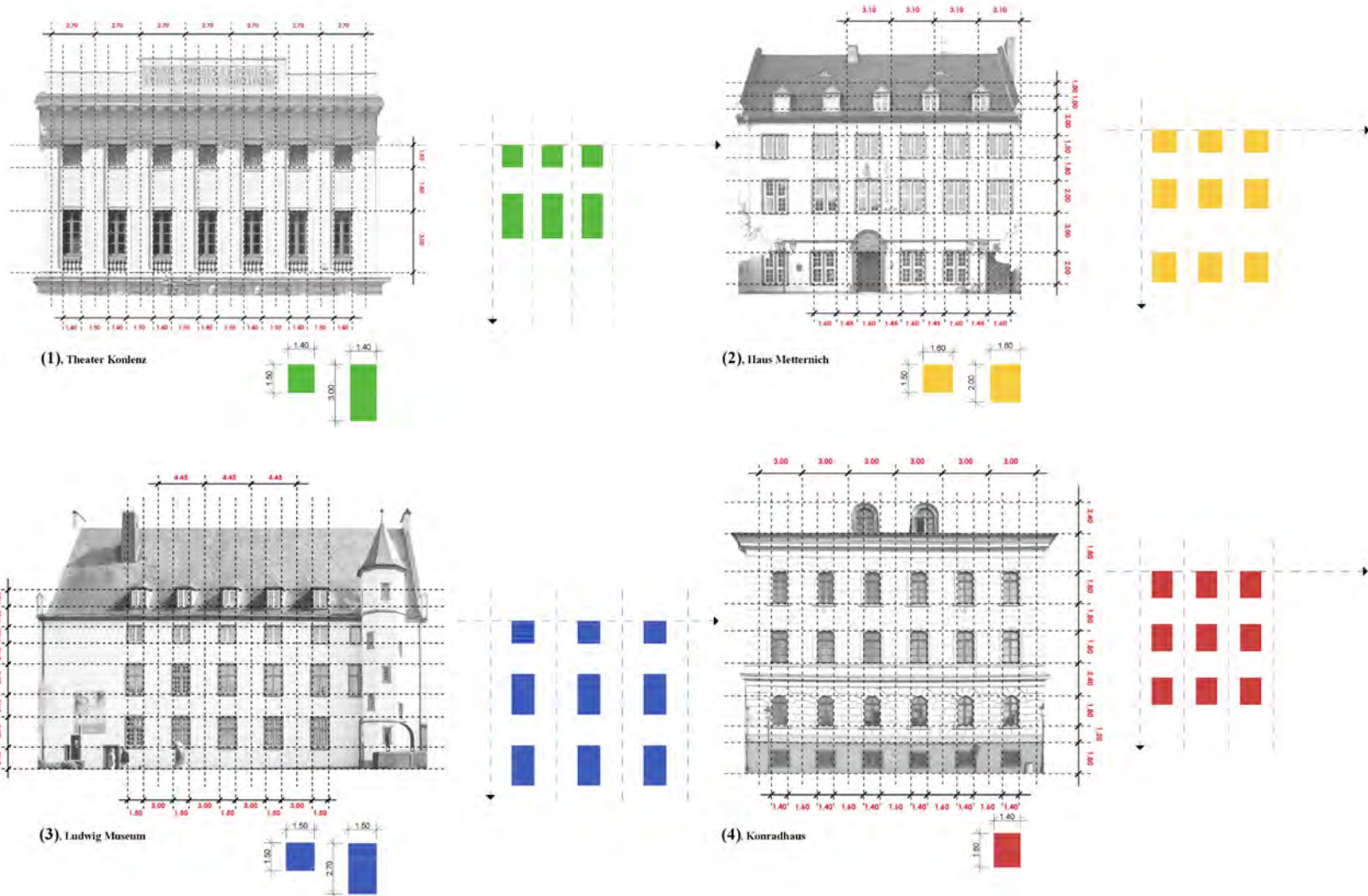


(4), Konradhaus

Analyse

Proportionsstudie - Fenster

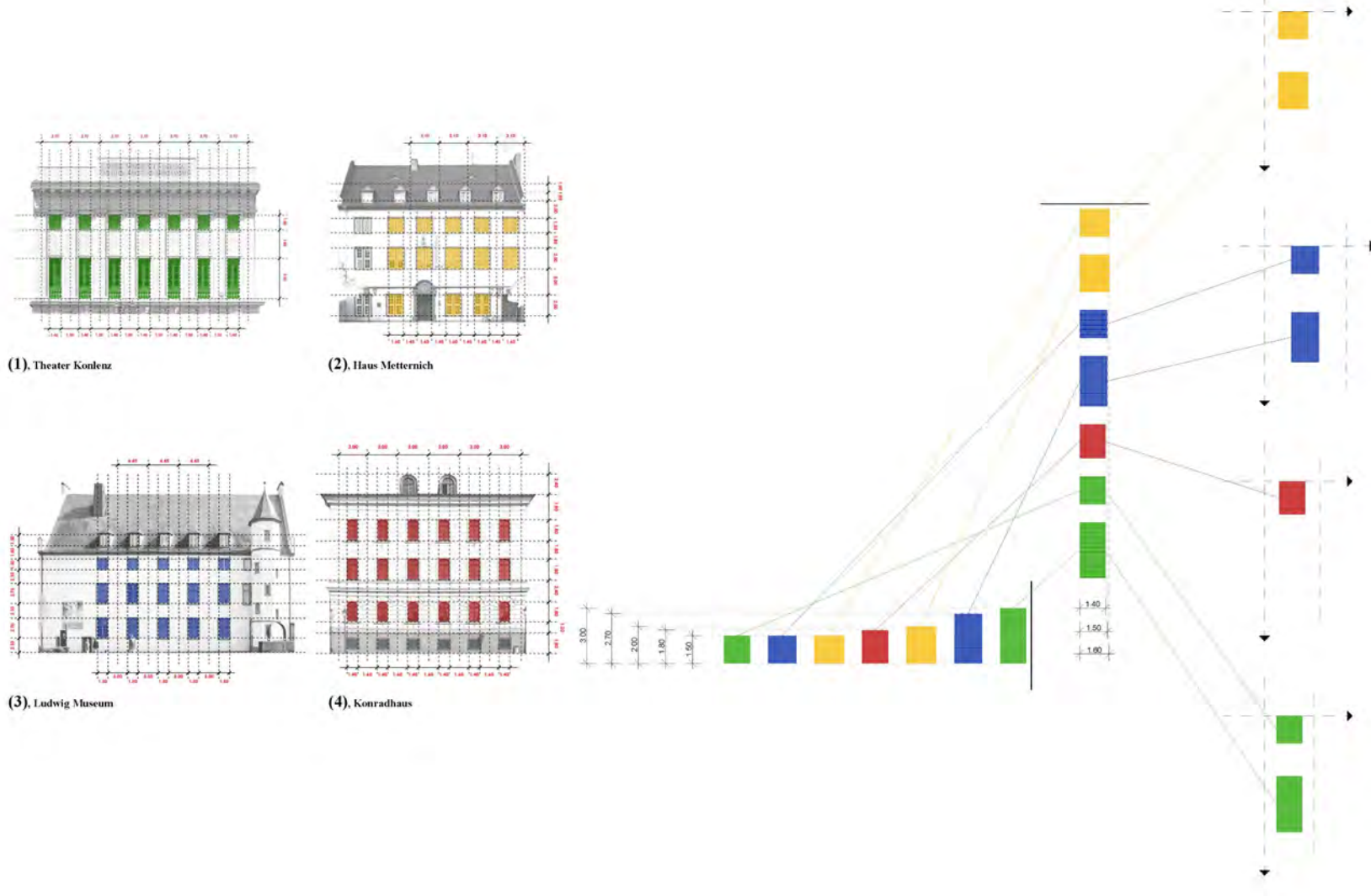
Analyse anhand ausgewählter Beispiele



Analyse

Proportionsstudie - Fenster

Analyse anhand ausgewählter Beispiele



Analyse



Bestand

Analyse

Lageplan - Dachaufsicht



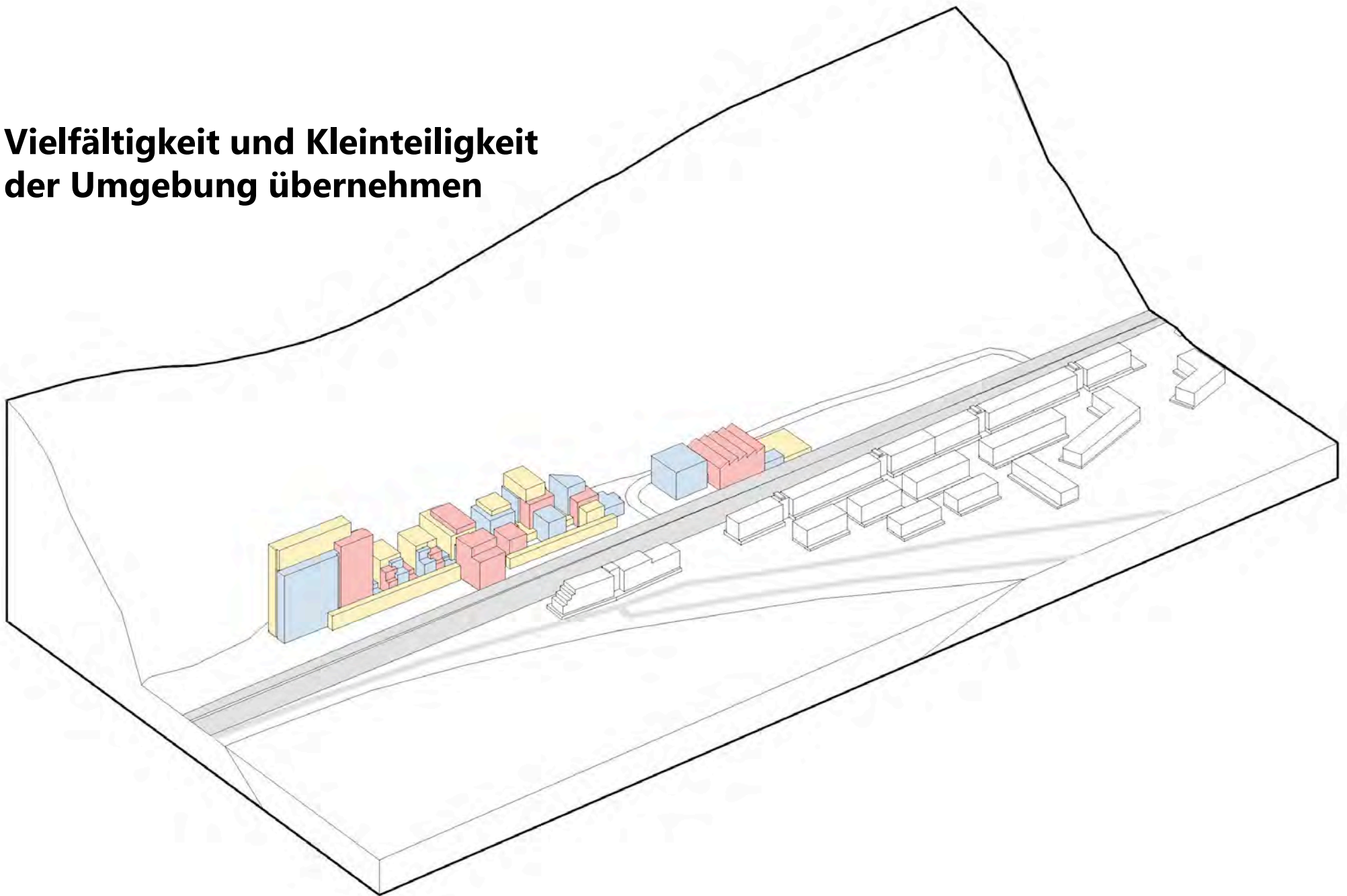
Konzept



Planung

Konzept

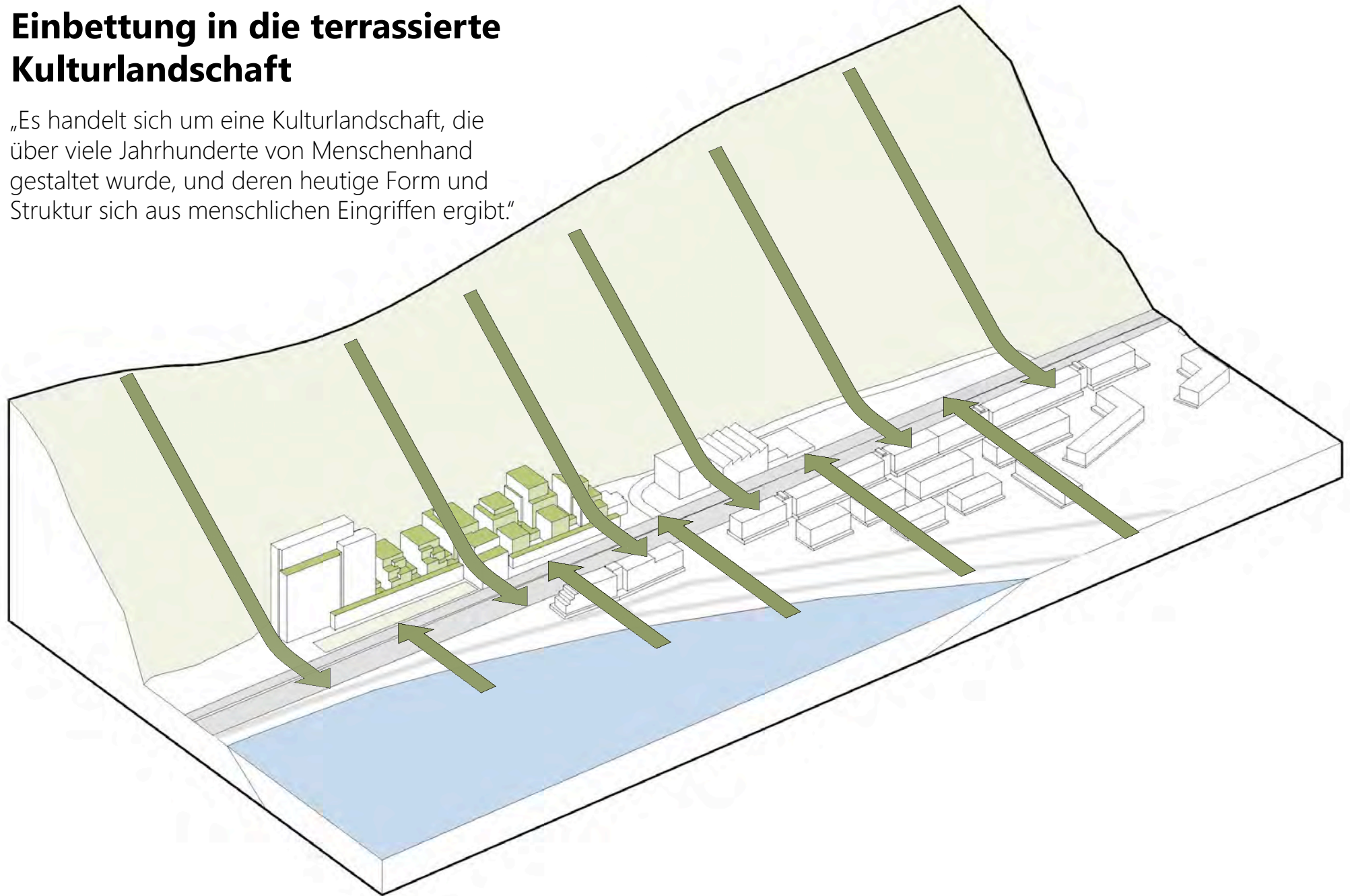
Vielfältigkeit und Kleinteiligkeit der Umgebung übernehmen



Konzept

Einbettung in die terrassierte Kulturlandschaft

„Es handelt sich um eine Kulturlandschaft, die über viele Jahrhunderte von Menschenhand gestaltet wurde, und deren heutige Form und Struktur sich aus menschlichen Eingriffen ergibt.“



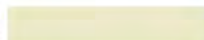
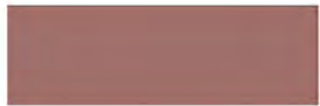
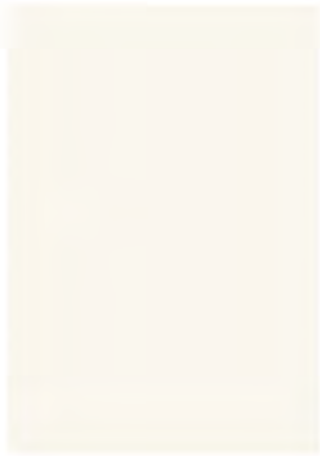
Konzept

Conclusio Proportionsstudie



Konzept

Conclusio Farbstudie



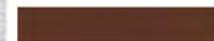
(0)



(1)



(2)



(4)

Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 62



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

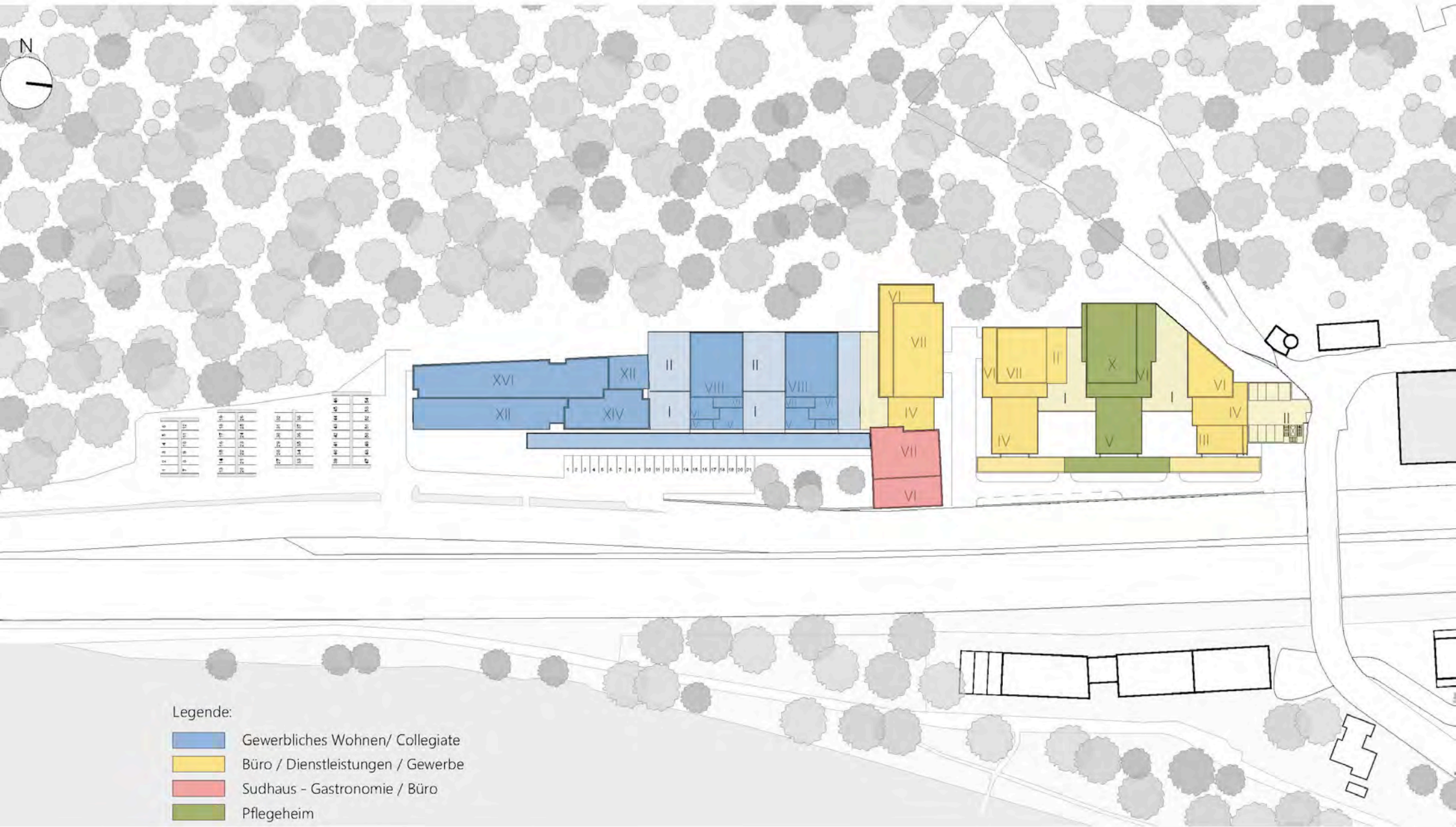
Seite 63

Lageplan



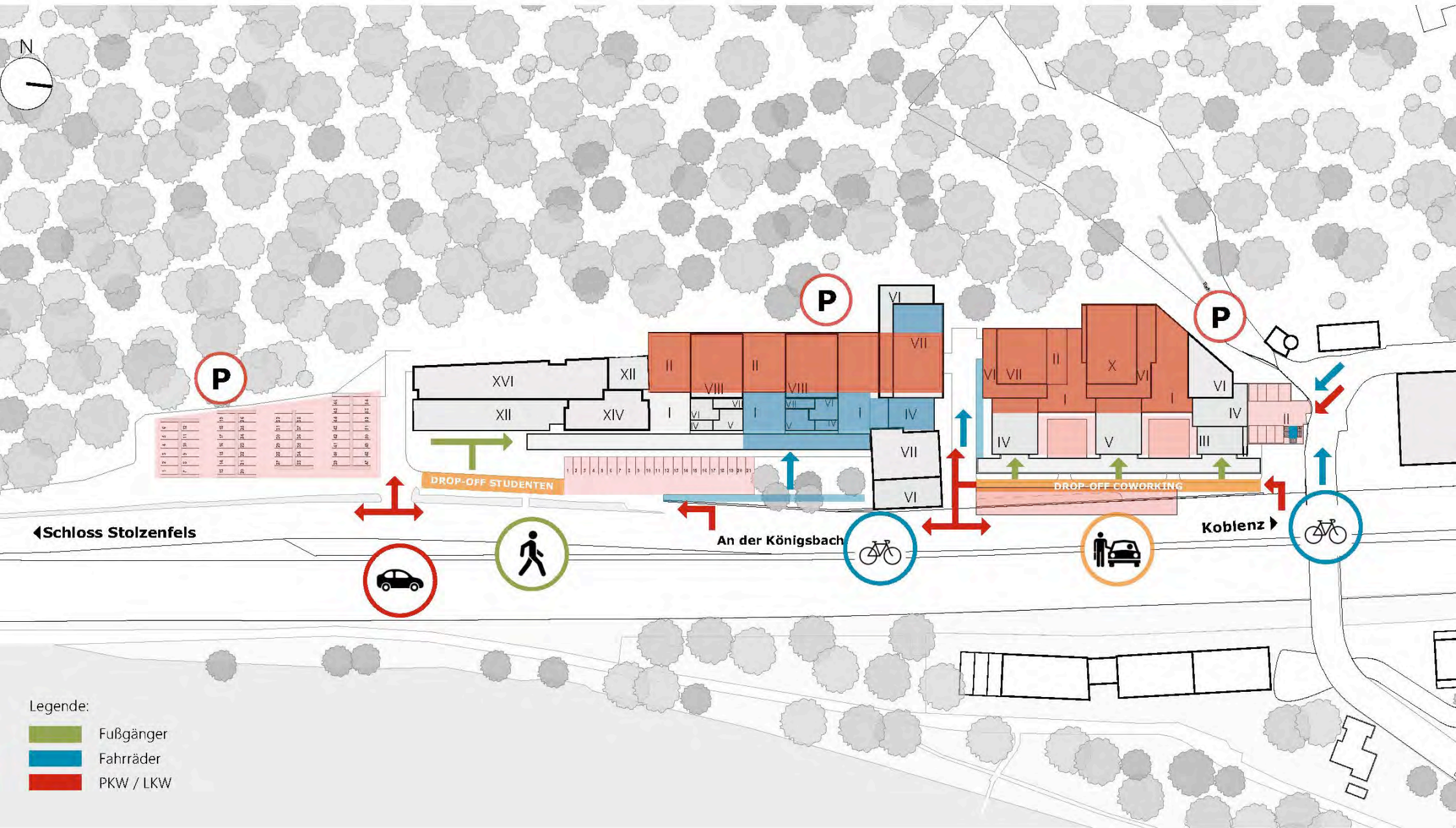
Konzept

Nutzungskonzept



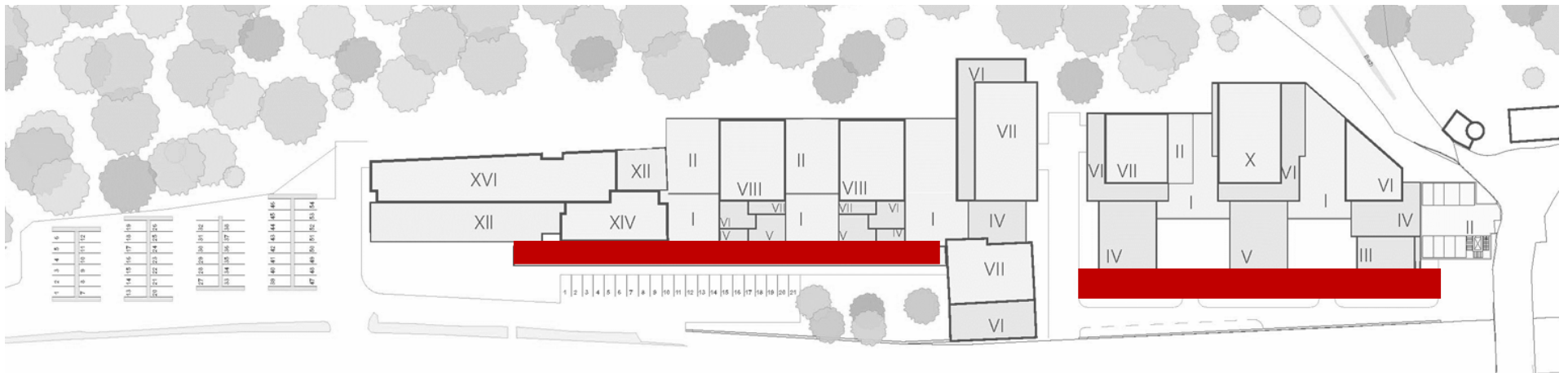
Konzept

Erschließungskonzept



Konzept

Die Stoa



Konzept



Konzept

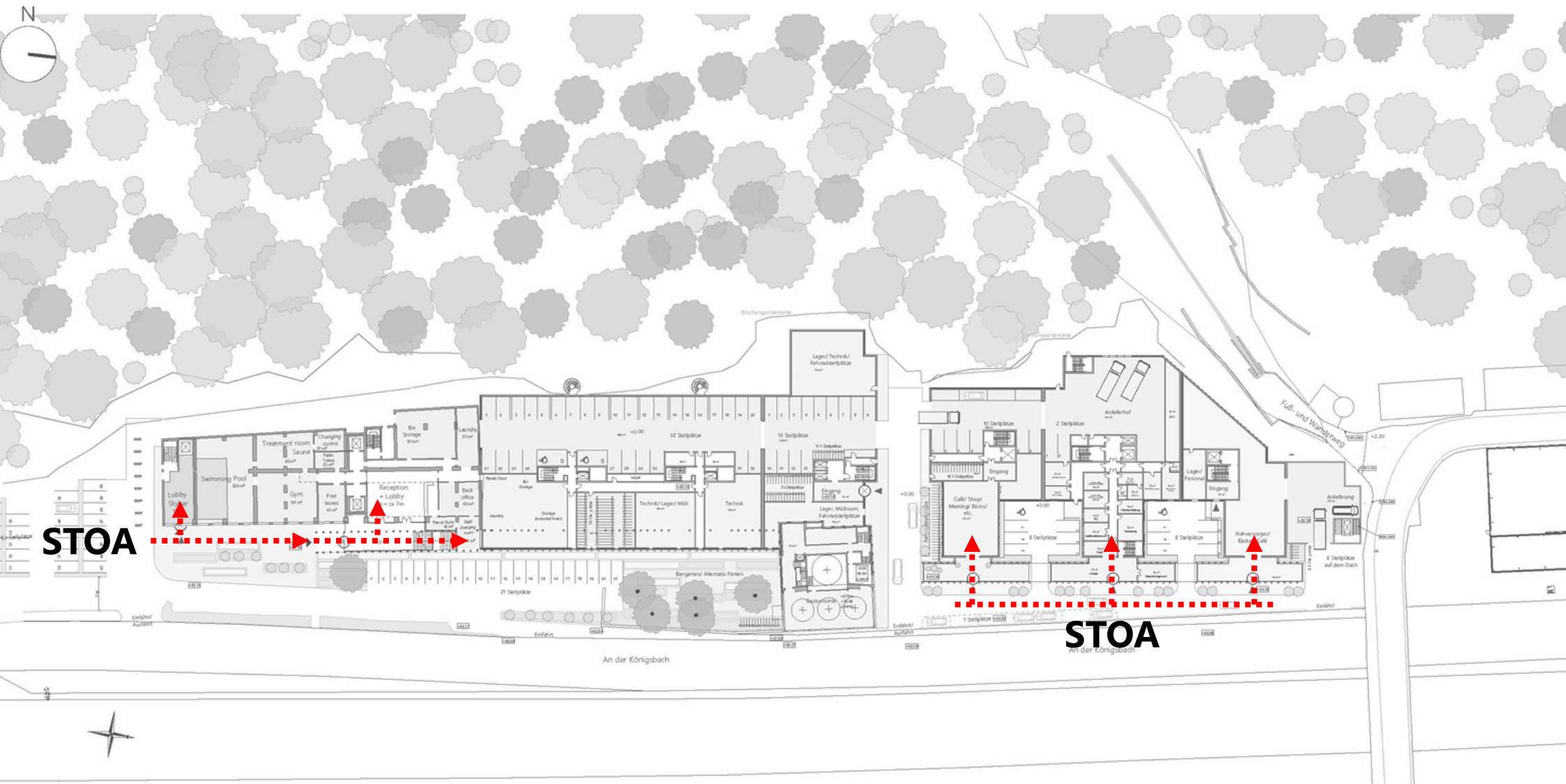
© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 68

Erschließung

Erdgeschoss



Konzept

Erschließung

1.Obergeschoss



Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 71



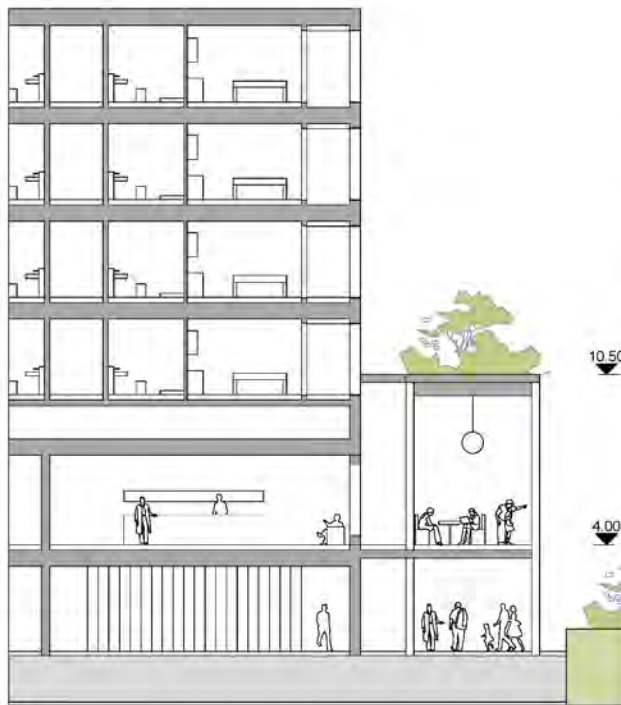
Gehen, Treffen



Entspannen



Gehen/ Verweilen



Konzept



Konzept

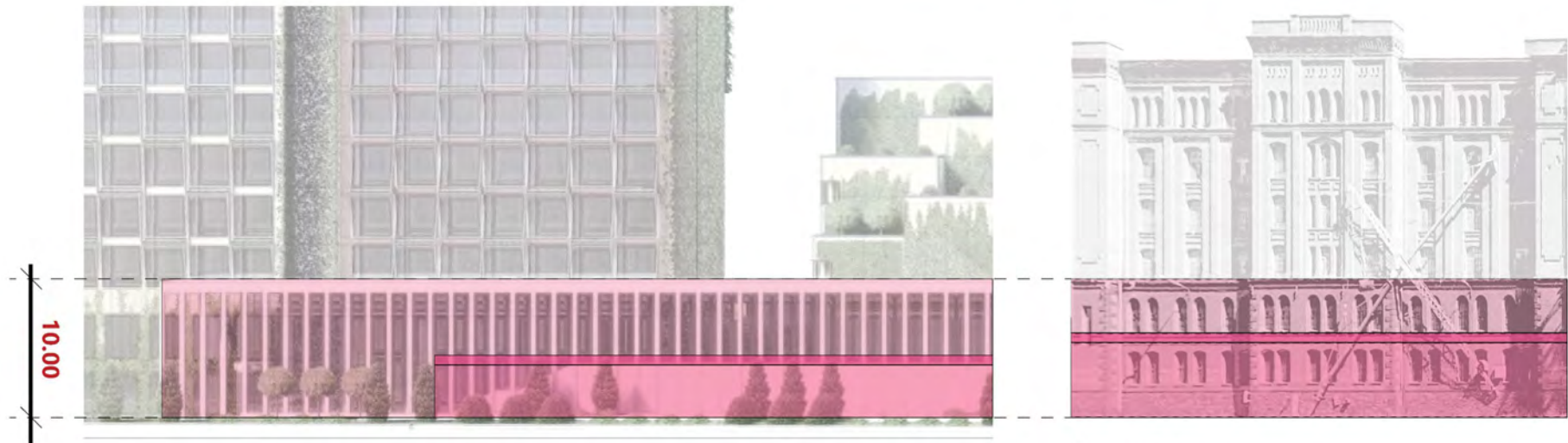
© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 73

Proportionsstudie - Sockel

Conclusio



(5), Hamann GmbH

Konzept

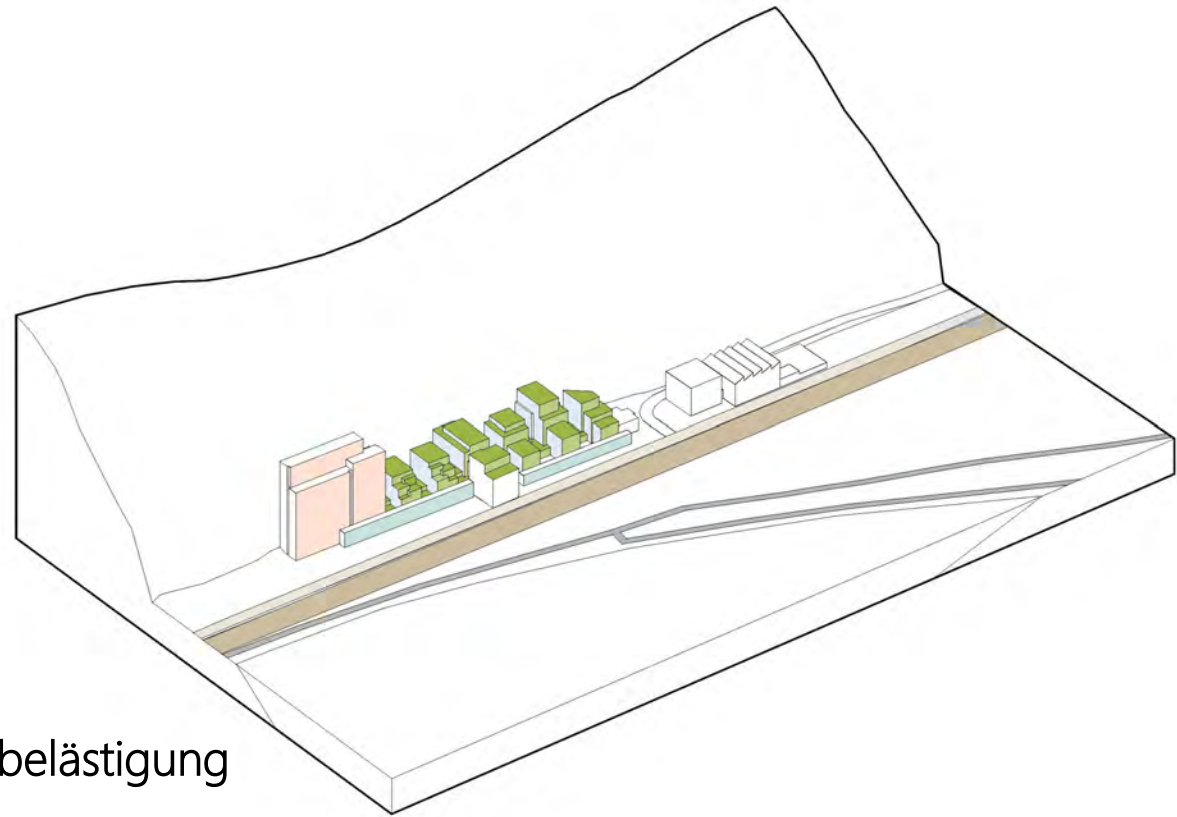


STOA: Verbindendes Element. Puffer. Wintergarten: Steigerung der Aufenthaltsqualität



Konzept

Maßnahmen zum Schallschutz:

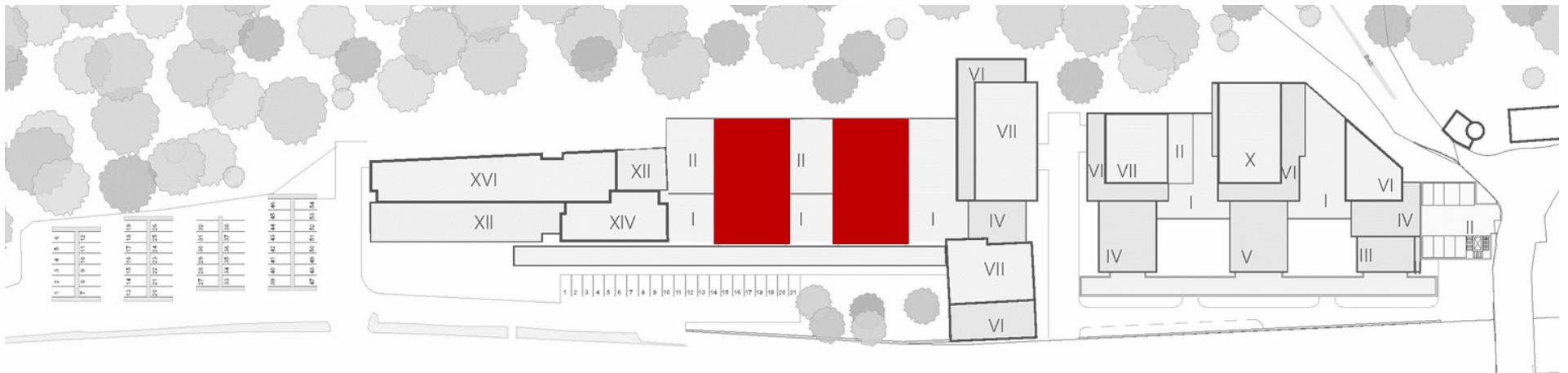


- 1. Vorgelagerte Stoa als Puffer gegen Schallbelästigung
- 2. Gebäudeanordnung und Fassadenorientierung 90° zur Straße/ Bahn
- 3. Begrünung der Fassadenflächen zur Straße
- 4. Begrünung der Dachflächen
- 5. Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden (Schallgedämpfte Lüftungsklappen, Prallscheibe, etc.)
- 6. Vorgelagerte Loggien mit Prallscheibe und Schallschutzmaßnahmen an der Ostfassade des Towers

Konzept

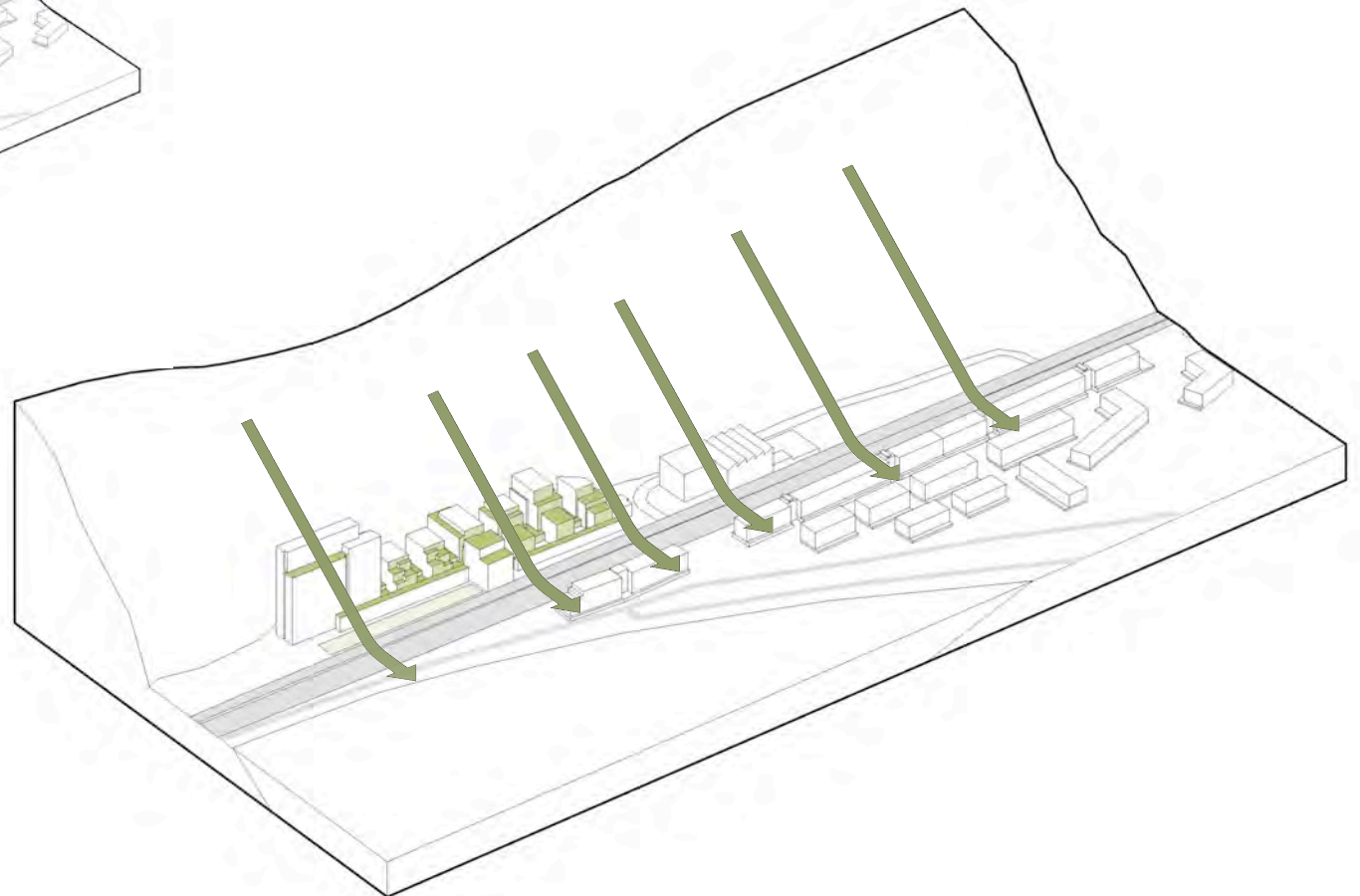
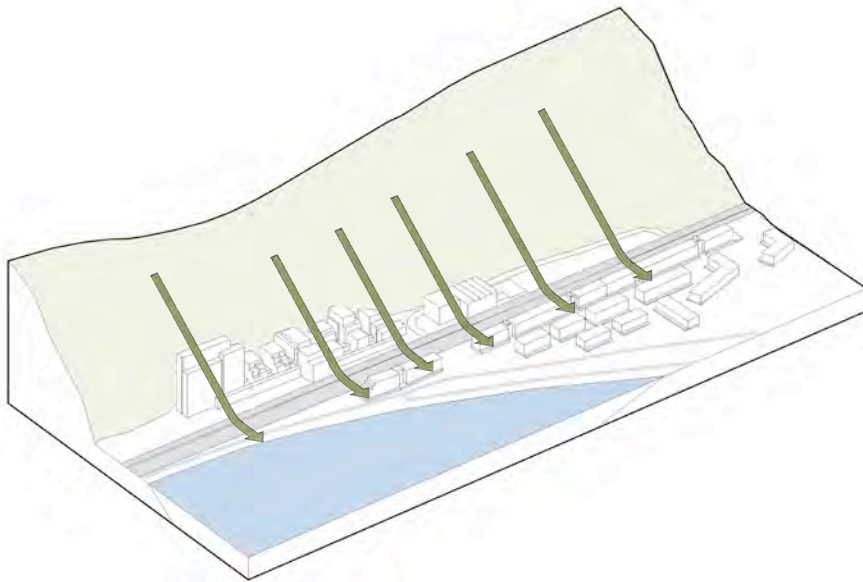
Gartenhäuser

Aparthotel für Young Professionals



Konzept

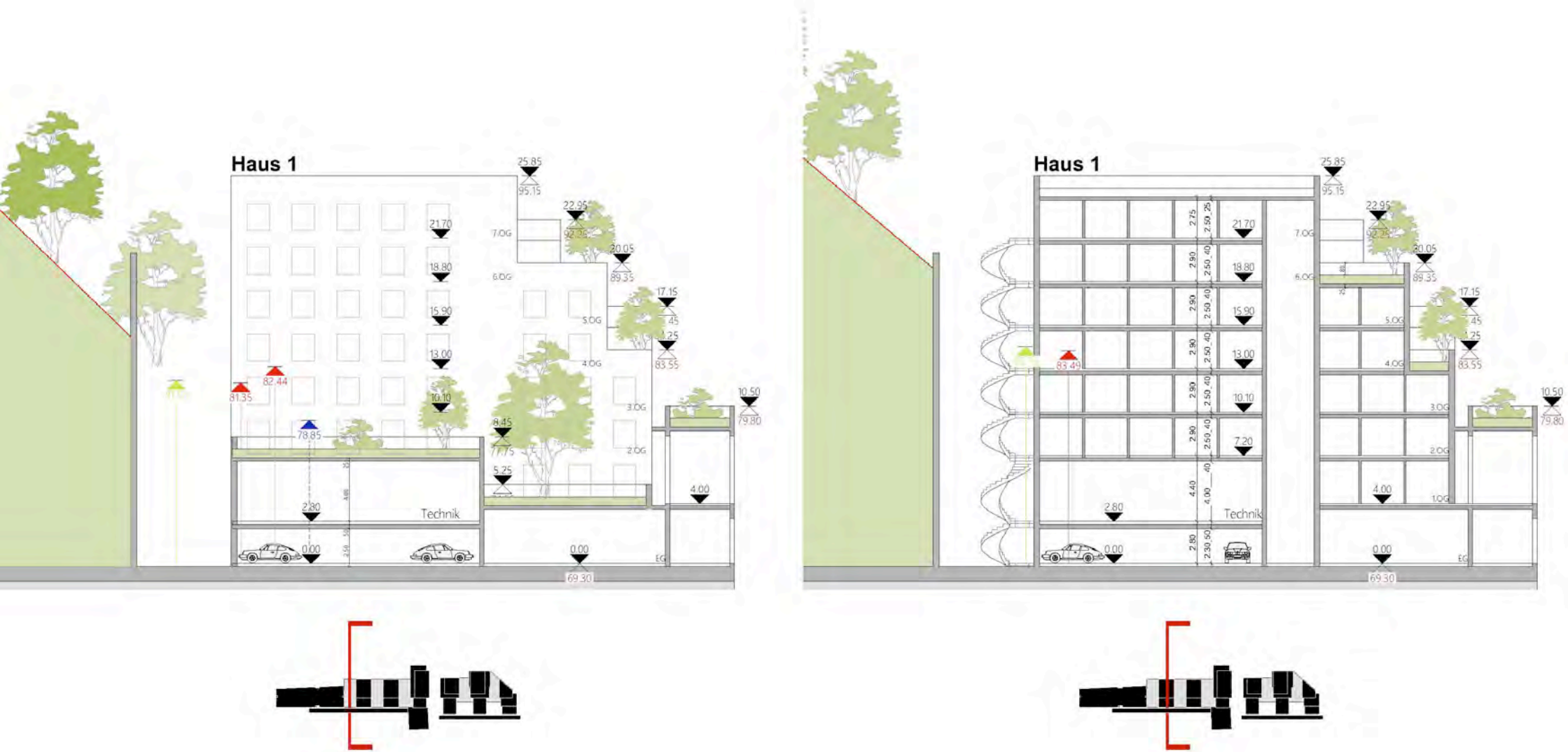
Prinzip der Terrassierung der Landschaft wird übertragen auf das Gestaltungsprinzip der Gebäude



Konzept

Schnitte

Gartenhäuser



Konzept



Konzept

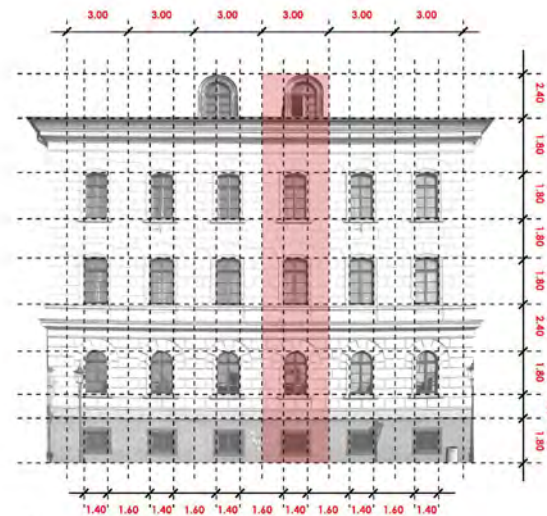
© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 80

Proportionsstudie - Achsen

Conclusio

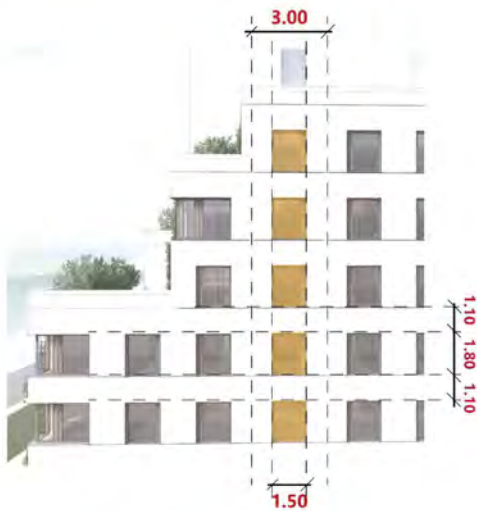


(4) Konradhaus

Konzept

Proportionsstudie - Fenster

Conclusio



(2). Haus Metternich

Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 83

Sudhaus

Bar/ Biergarten und
Coworking/ Meeting



Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

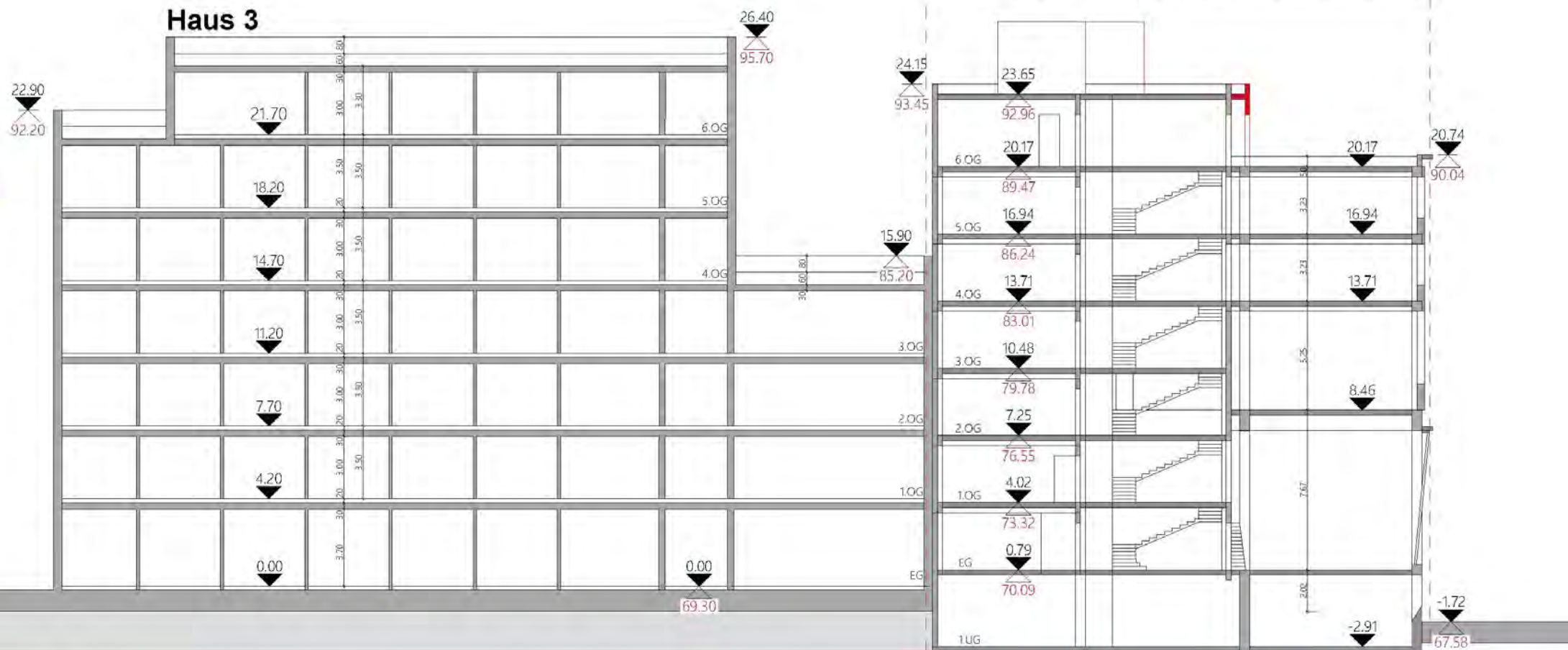
LANGHOF®

Seite 85



Konzept

Haus 3



Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 88

Coworking

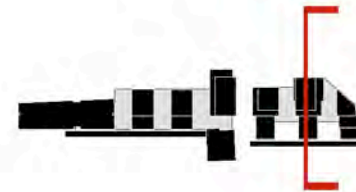
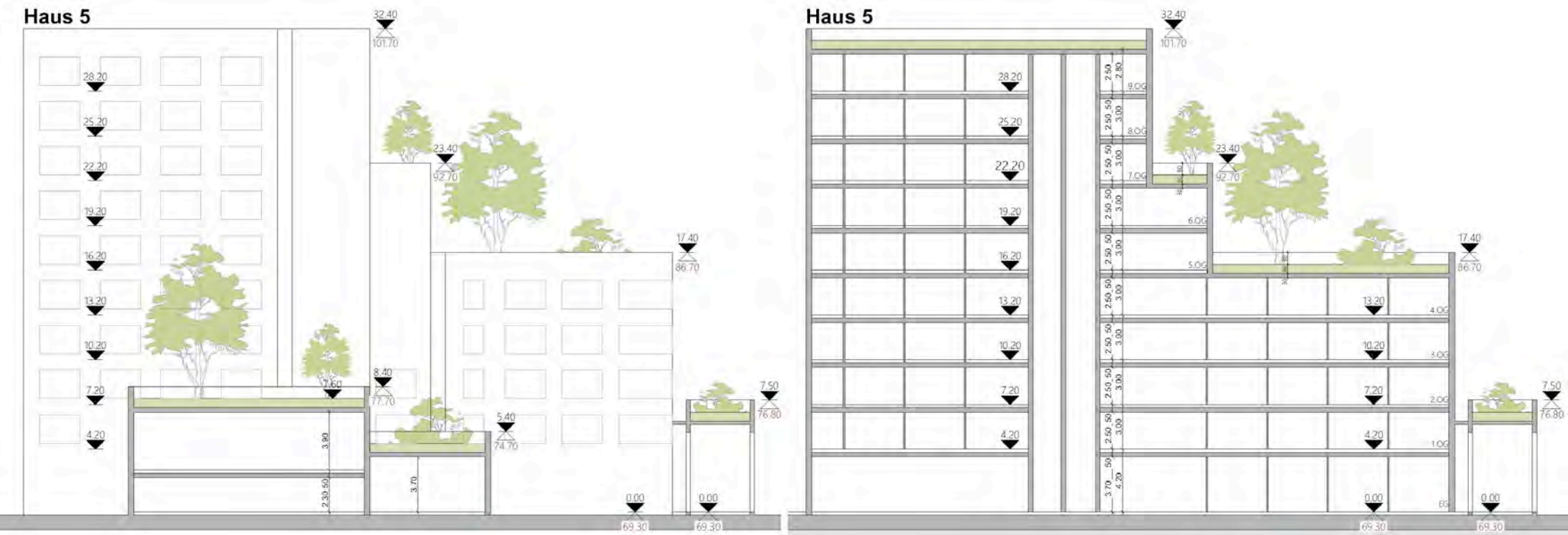
Workshops & Studios &
Tagespflege



Konzept

Schnitte

Coworking



Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 91



Konzept

Coworking 2.OG



Konzept

Coworking 5.OG



Konzept



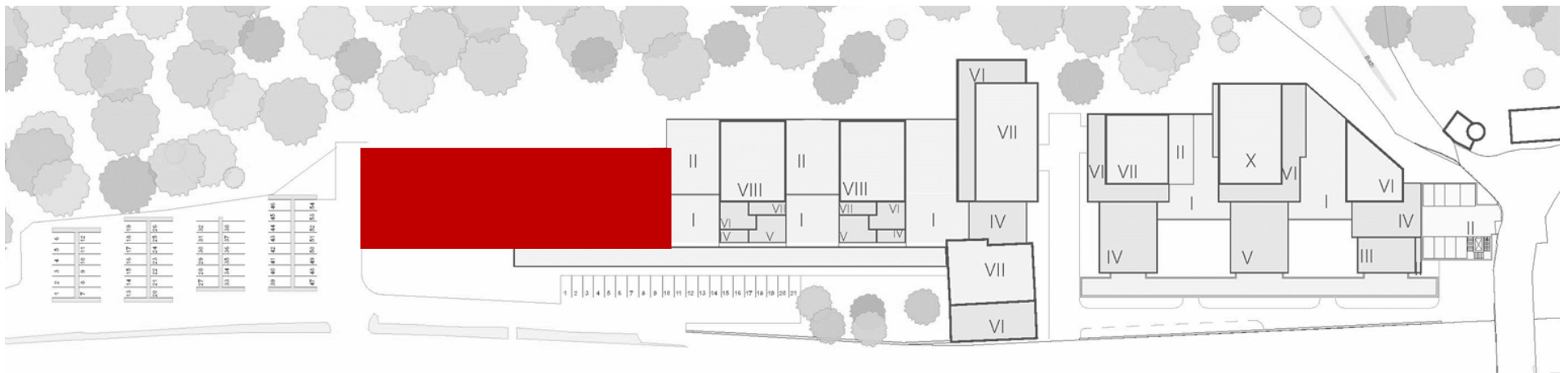
Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 95

Hochhaus



Konzept



Konzept

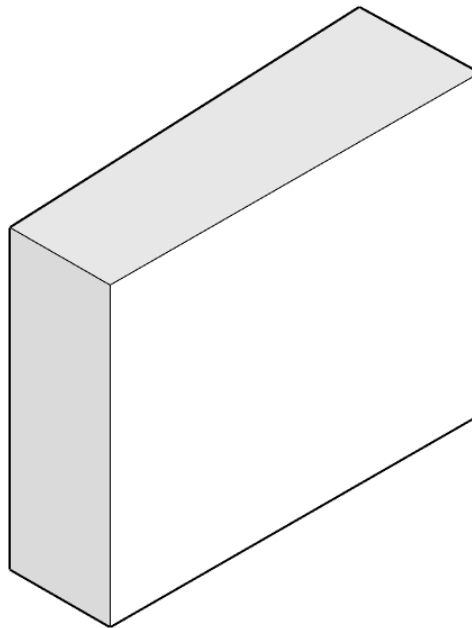
© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

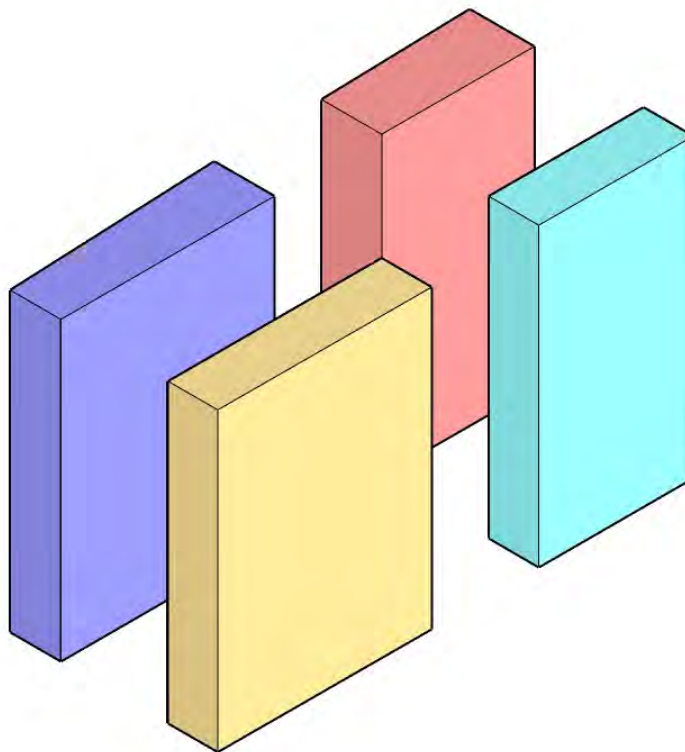
Seite 97



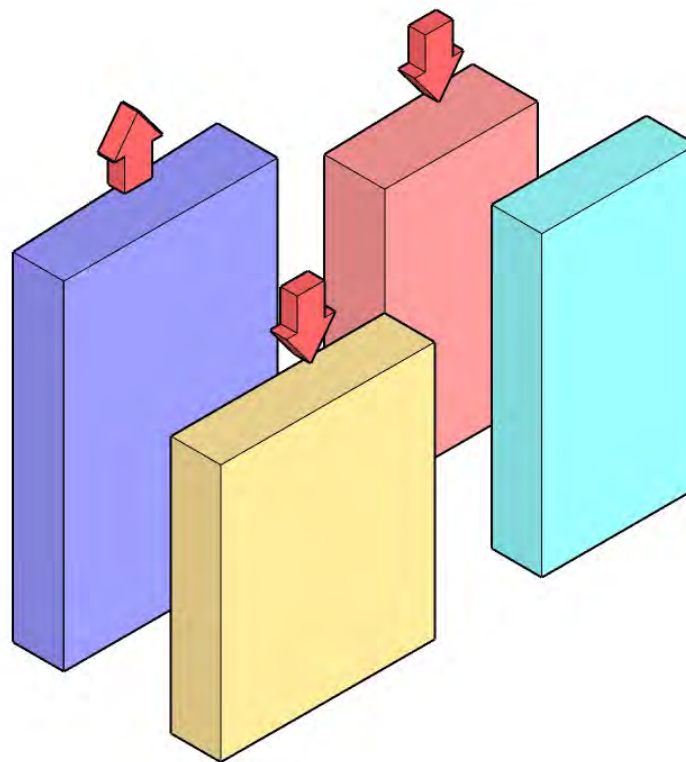
Bestand Hochhaus



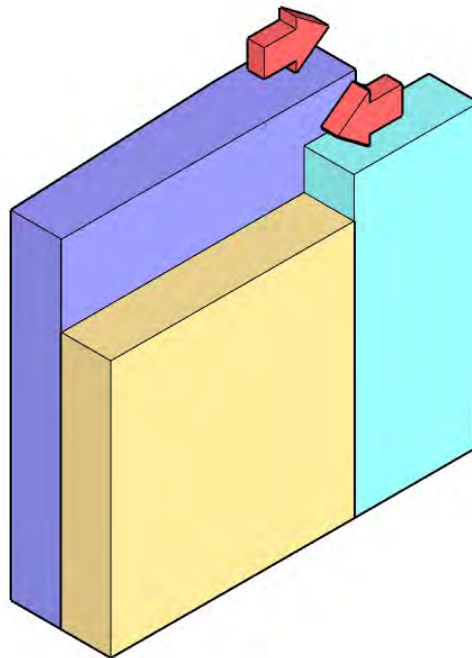
Konzept



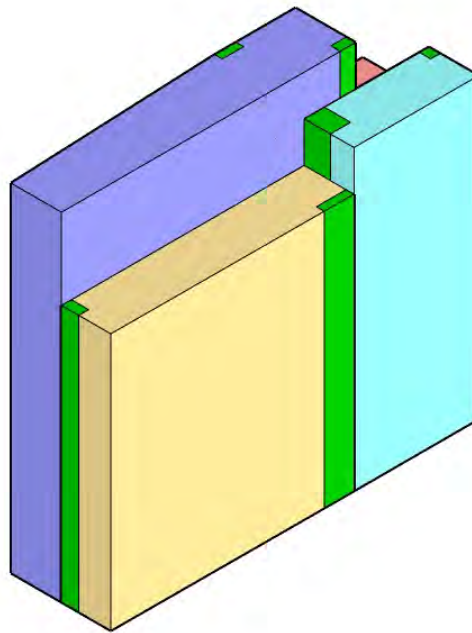
Konzept



Konzept

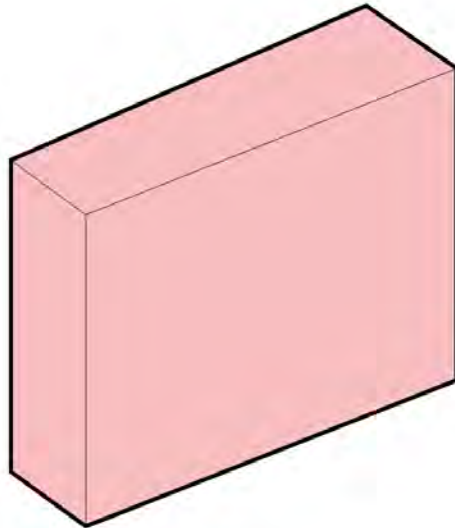


Konzept



Konzept

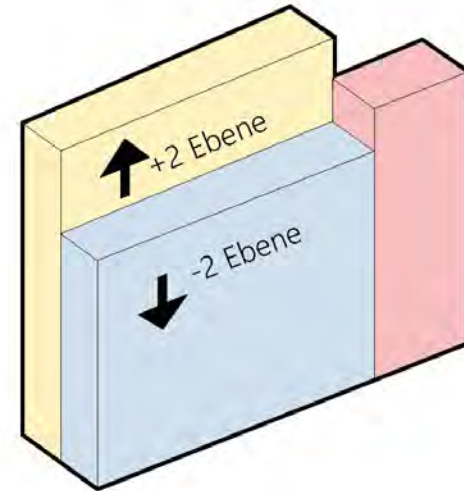
Bestand



ca. 79.500 m³



Neu



ca. 74.000 m³



Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 105



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 106

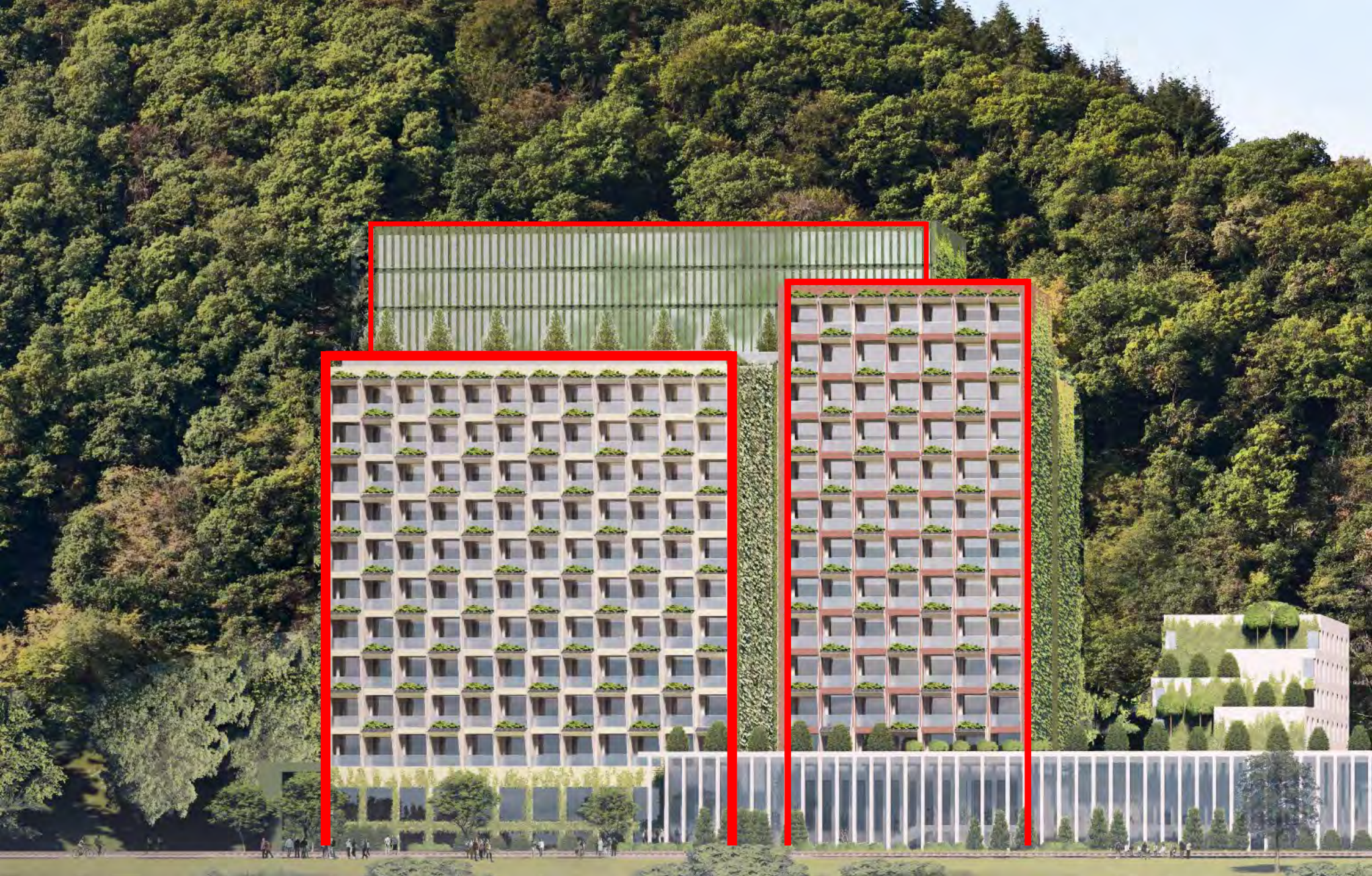


Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 107

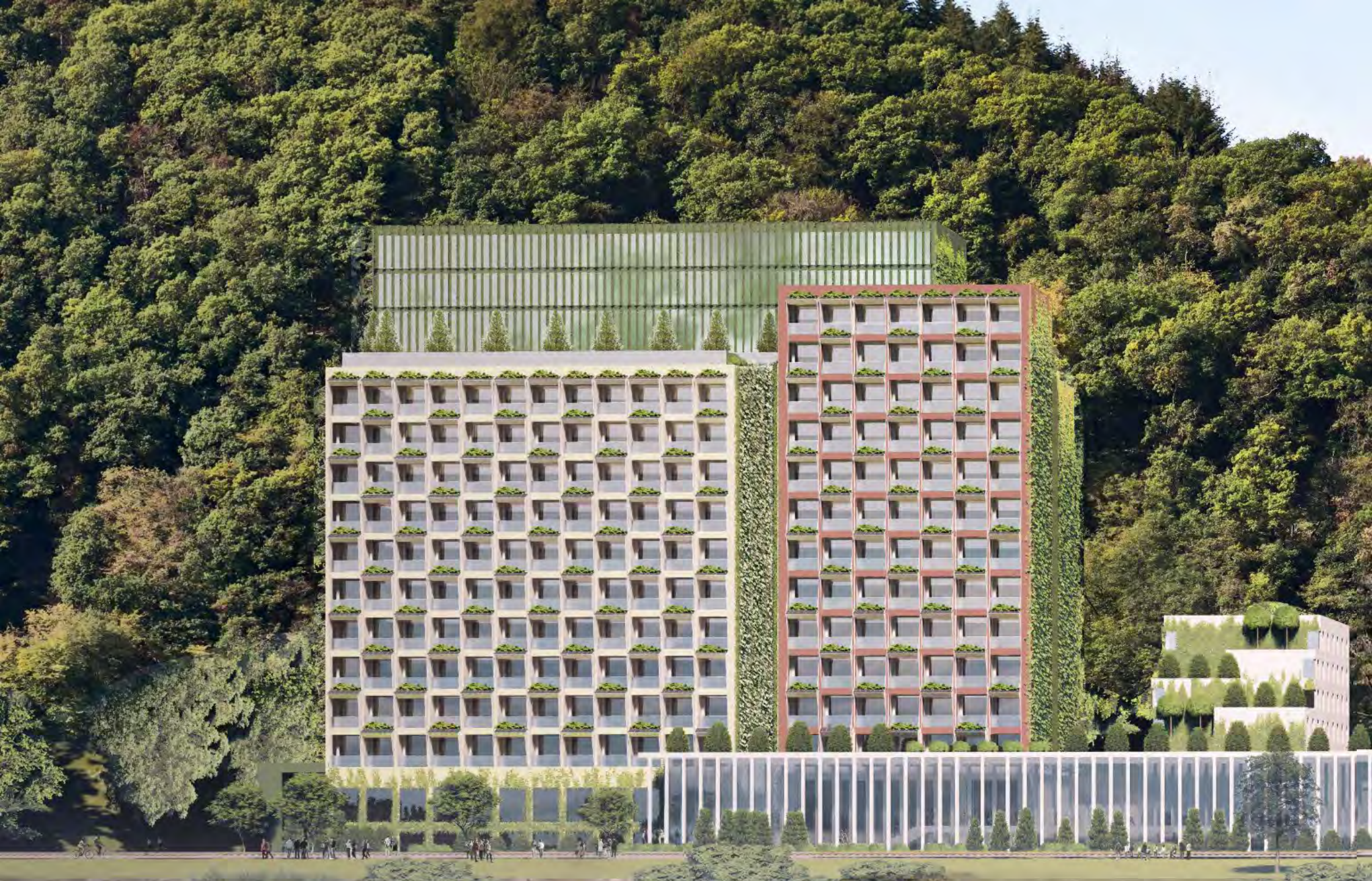


Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 108



Konzept

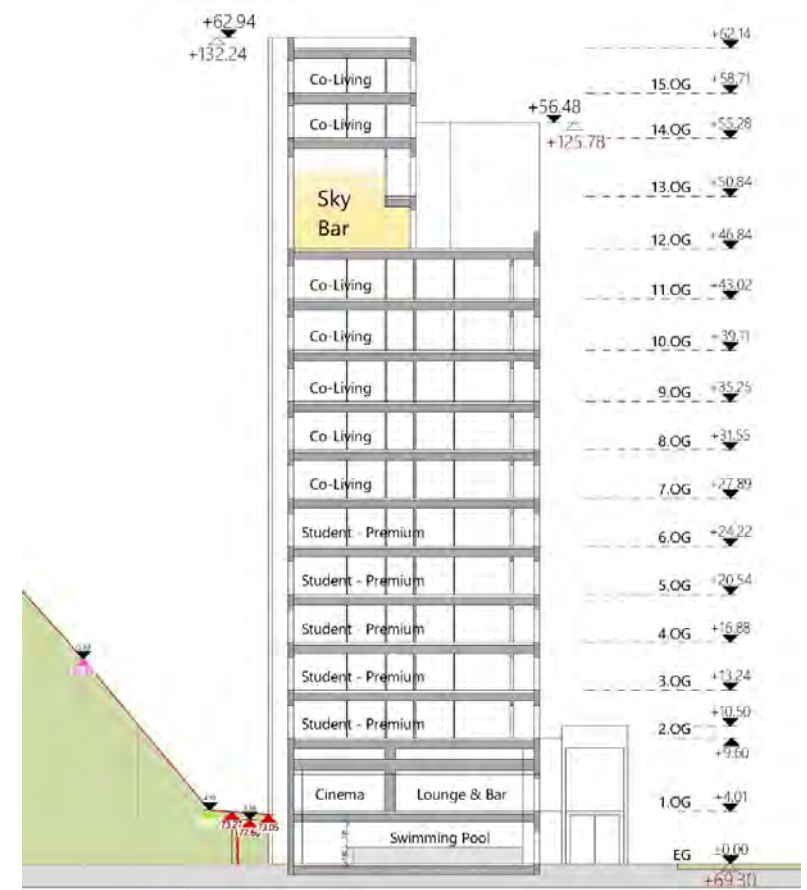
© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 109

Schnitte

Hochhaus



Konzept

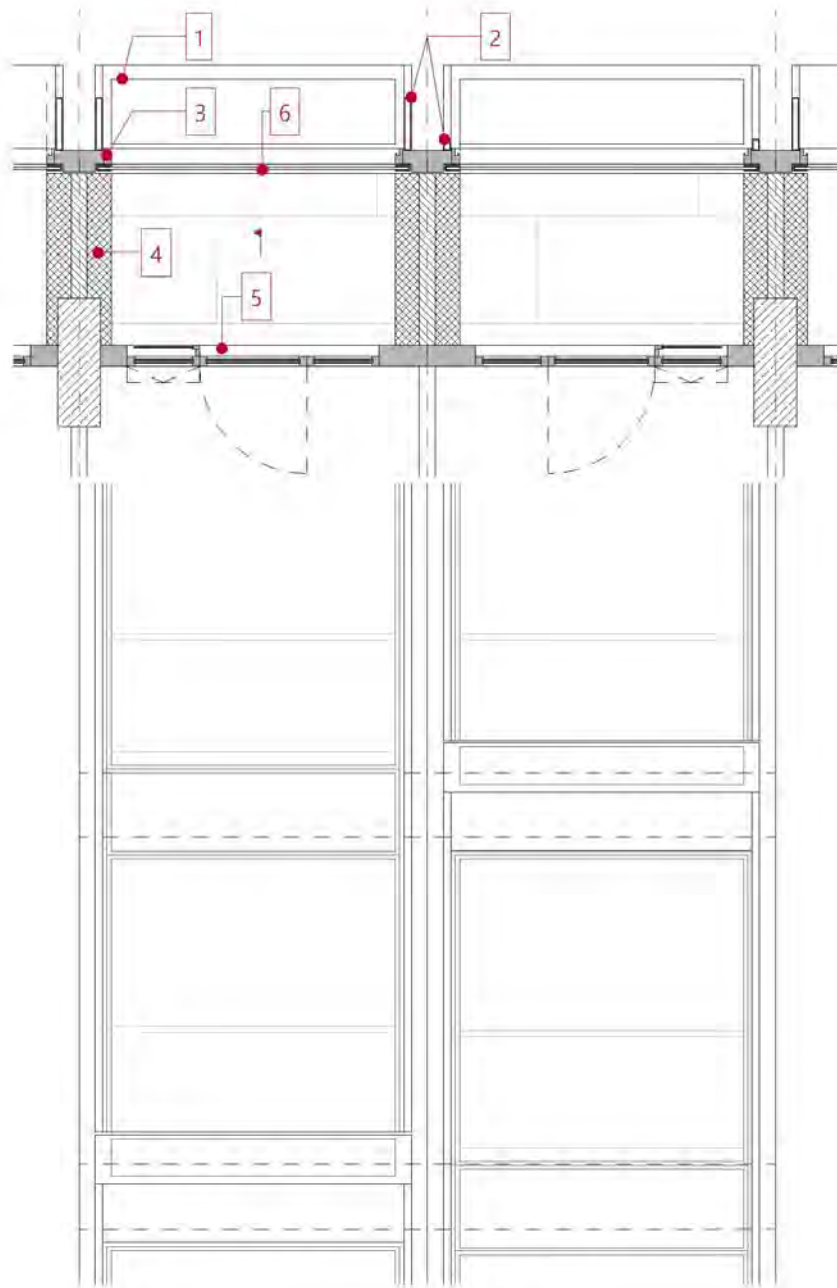


Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

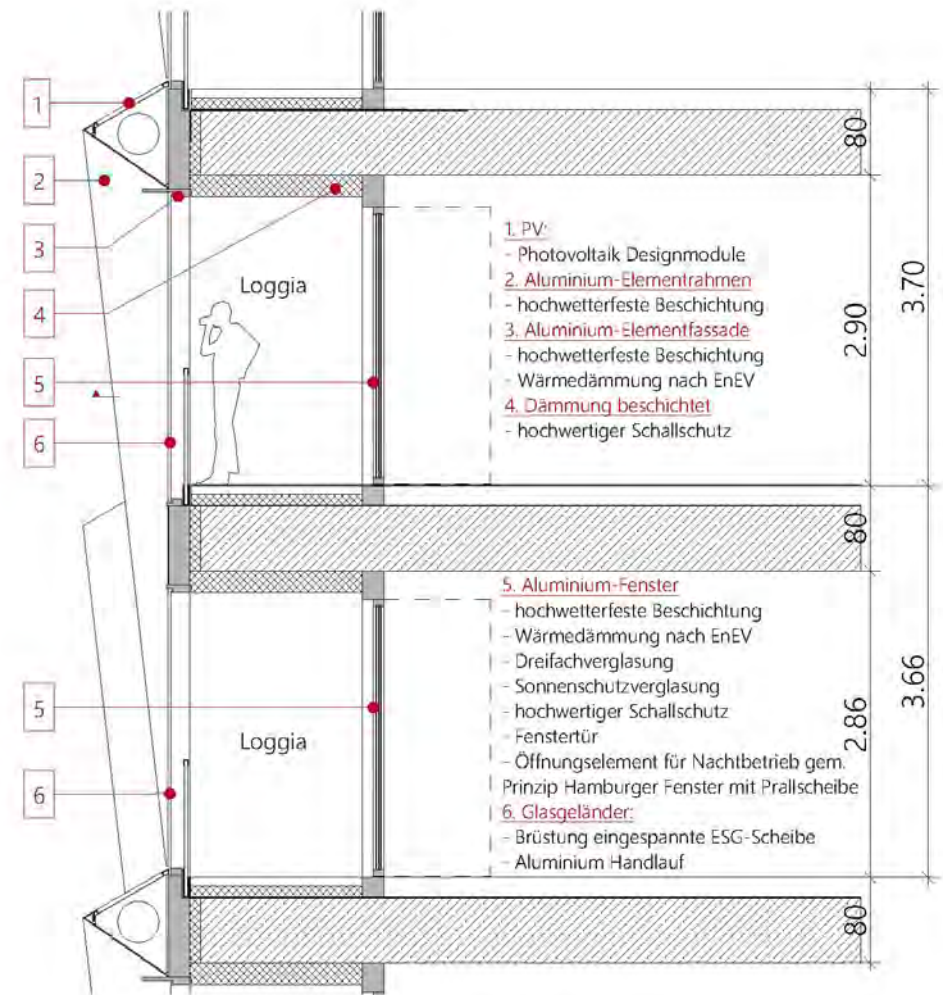
Seite 111



Ansicht, m 1:50

Fassaden Detail

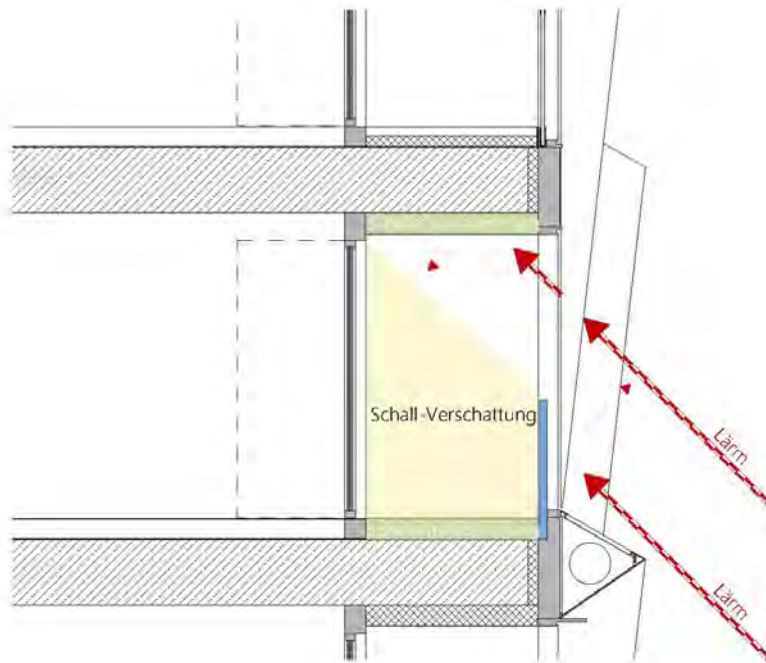
Ost Fassade



Fassadenschnitt, m 1:50

Konzept

Lärmschutz

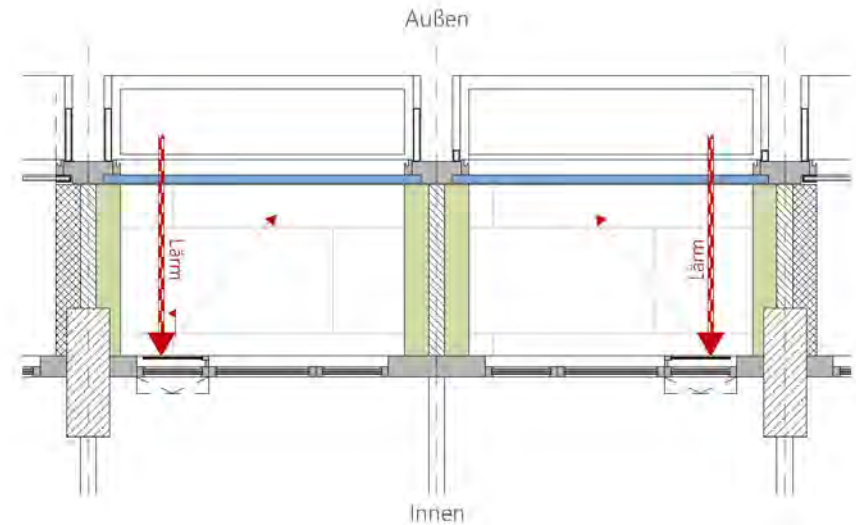


Offene Loggia

Die Loggien bilden einen Puffer (sogenannte Schallschutzvorbauten), die den Schlafräumen vorgelagert sind.

Die eigentliche Fassade ist nach innen versetzt. Die Innenwände und Decke/Boden der Loggia sind mit hochwärtiger Schallschutzdämmung verkleidet. So ergeben sich sehr gut nutzbare Außenbereiche.

Je nach Außenlärmpegel und Ausführung sind gegebenenfalls weitere (umfangreiche) Schallschutzmaßnahmen an den Schlafräumenfenstern nicht mehr nötig. Die akustische Wirkung ist nicht pauschal feststellbar, sie muss im Detail geprüft werden.



Hamburger Fenster

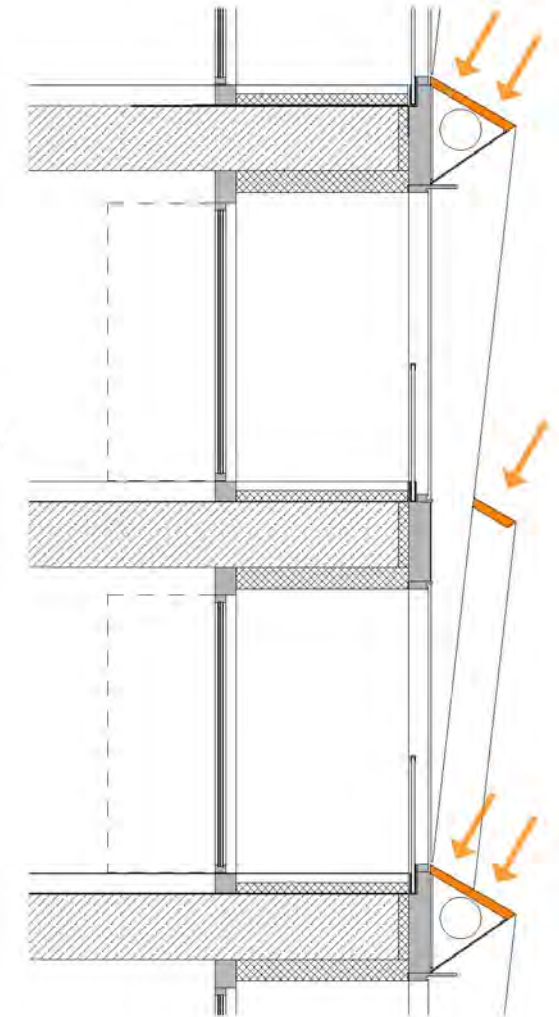
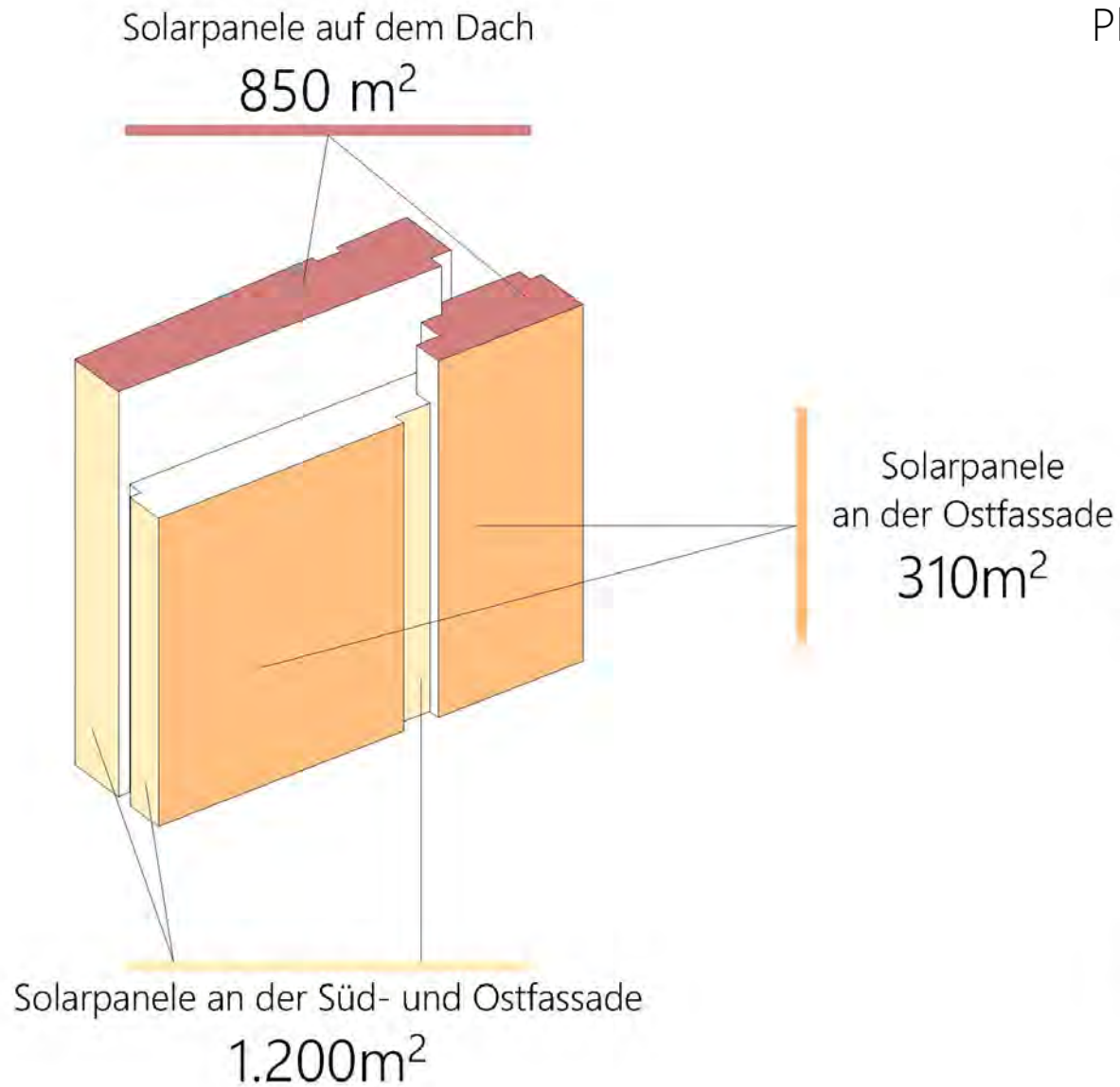
Zusätzlich zu der, schalldämmenden Wirkung der Loggia, ist ein Öffnungsflügel mit einer vorgelagerten dreiseitig eingespannten Prallscheibe, eingeplant. Dieser kann für die Nachtsituation angekippt und im Reinigungsfall komplett geöffnet werden.

Die Pegelminderung durch die transparente Prallscheibe, welche über den Abstand zum dahinter liegenden Fenster für eine ausreichende Belüftung sorgt, kann bis zu 25dB erreichen.

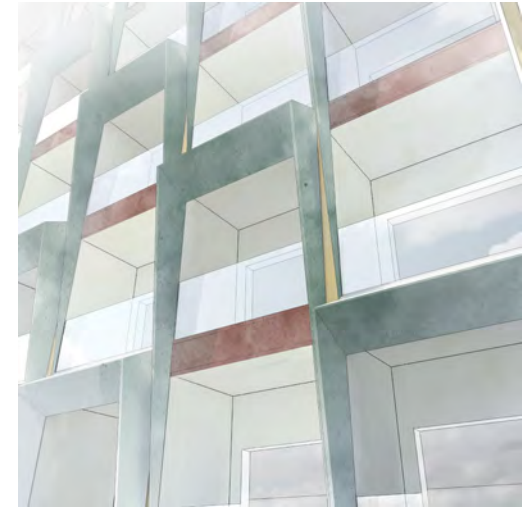
Konzept

Nachhaltigkeit

Photovoltaik Fassade



Konzept



Konzept



Projektstandort
Koblenzer Brauerei

Schloss Stolzenfels

Hamann GmbH

Bestand

Konzept



Planung

Konzept



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

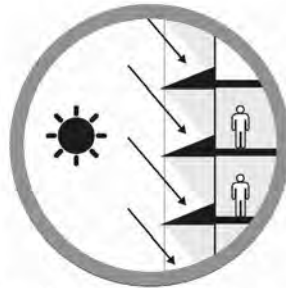
LANGHOF®

Seite 118

Nachhaltigkeit – Ökologische Aspekte maximal berücksichtigen



Solar Energie



Selbstverschattung



Energie Sparen



Wassermanagement



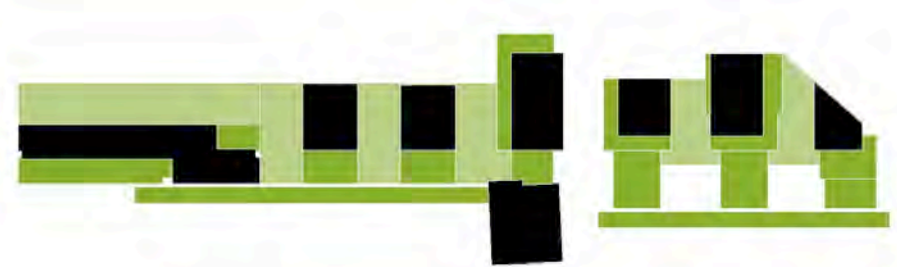
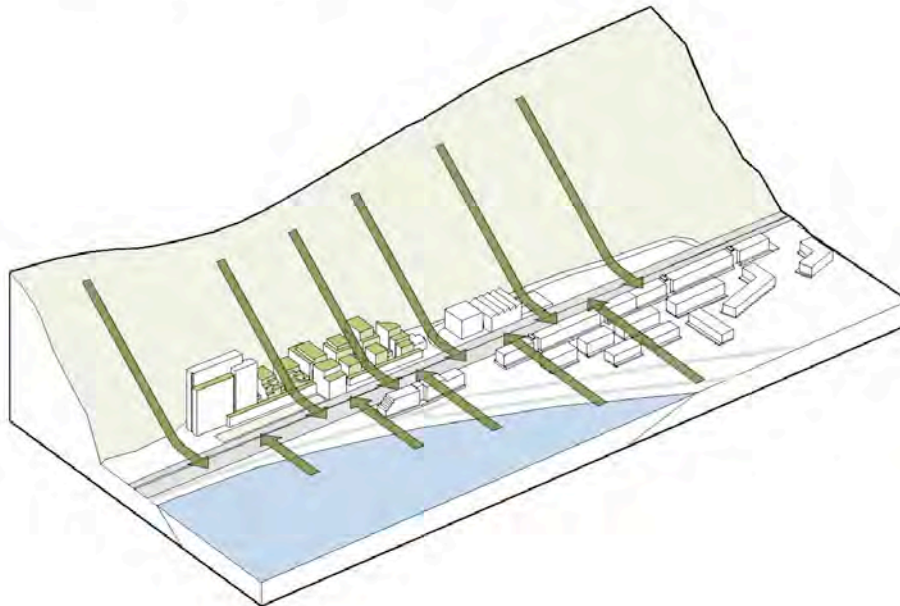
Mikroklima



Maximal Grün

Lebende Stadtnatur - Grüner Speicher

Es ist geplant, den Standort und seine Neuentwicklung maximal in die vorhandene Natur einzubinden. Dafür soll auf möglichst vielen Dachflächen, Terrassen, Fassaden und Freianlagen Grünflächen und Bepflanzungen angeordnet werden. Bäume und Pflanzen tragen zur Reduzierung der Luftverschmutzung bei, absorbieren das Treibhausgas Kohlendioxid und Blätter fangen Stickstoffdioxid vorteilhaft ein und speichern es. Feineres, komplexeres strukturiertes Laub ist am effektivsten beim Auffangen von Partikeln. Aber auch Nadelbäume sind aufgrund ihrer feinen Struktur aus haarigen Nadeln wirksam, auch weil sie immergrün sind und daher im Winter ihre Funktion behalten. Efeu – auch eine immergrüne Pflanze – kann ebenfalls Partikel gut filtern, insbesondere die Feinstabpartikel. Die Kenntnis über die am Standort dominierenden Verschmutzungsarten ist hilfreich für die detaillierte Planung der Vegetation. Darüber hinaus verbessern die Grünflächen das gesamte Mikroklima und reduzieren den Hitzeeffekt.



Ökologie/Umweltaspekt

Verbesserung der Luftqualität, Steigerung der Artenvielfalt, Wasserrückhalt/-verdunstung/-verwendung und Steigerung des Mikroklimas, Bindung von Feinstaub, CO₂ Reduktion



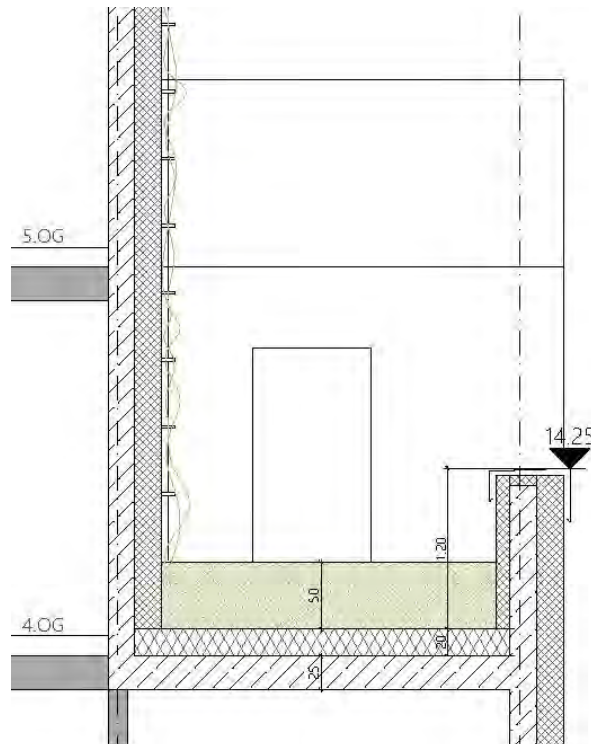
Aufenthaltsqualität

Gestaltungsvielfalt, Temperatenausgleich, Lärmreduktion und Steigerung der Gesundheit

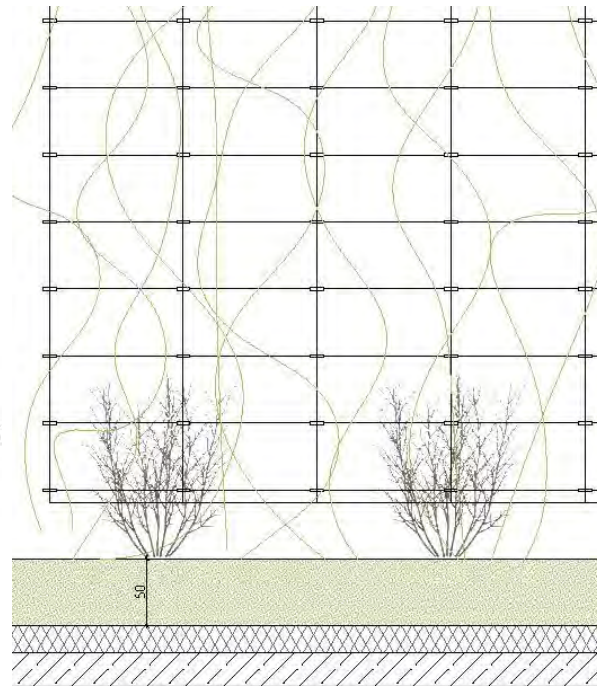


Kosten-Vorteile

Energieeinsparung (Heiz- und Kühlenergie), Fassaden-schutz (UV)



Konzept



Landschaftsdach Systemlösung Optigrün



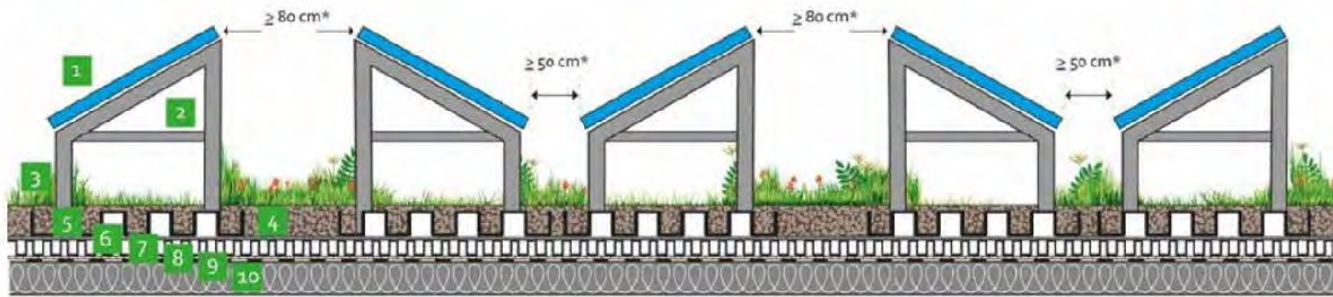
Systemlösung GreenTrellis



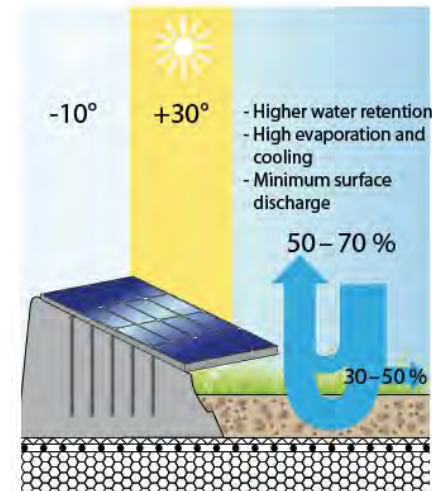
Systemlösung Webnet



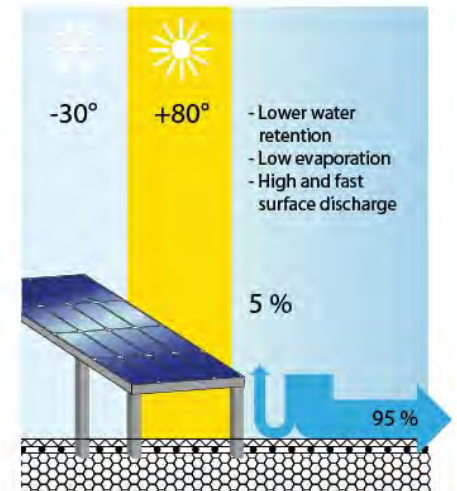
Systemlösung Frames



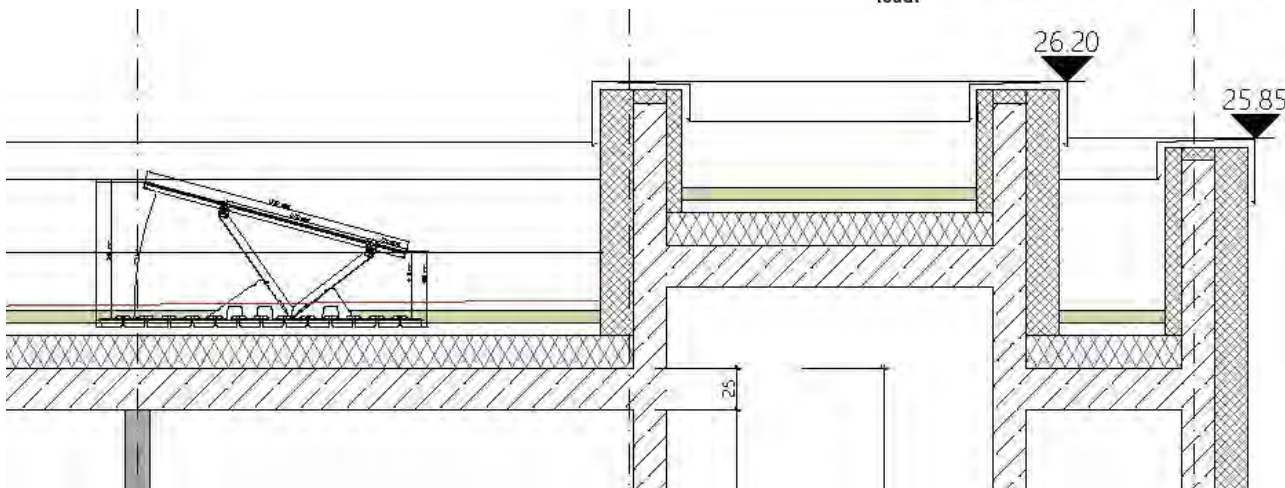
Konstruktionsprinzip und Vorteile des Solar-Gründachs



A combination of solar power and green roof.:
"SolarGreenRoof" secured by a superimposed load.



Solar power plant anchored in the roof substructure without roof greening.



Konzept

LANGHOF®



Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 123



Grüne Fassade

1. Aluminium-Elementfassade

- hochwetterfeste Beschichtung
- Wärmedämmung nach EnEV
- Dreifachverglasung
- Sonnenschutzverglasung
- hochwertiger Schallschutz

2. Öffnungsklappe

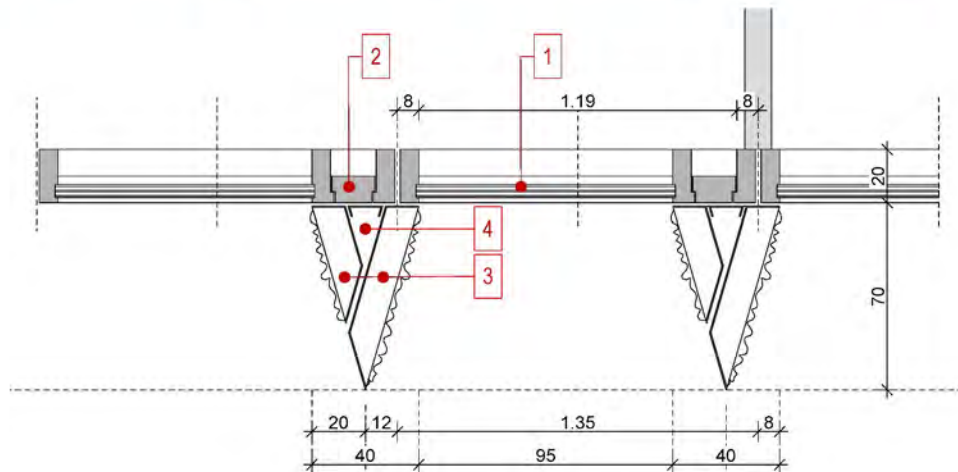
- hochgedämmtes Aluminium-Panel

3. Begrünungselement

- intensive Begrünung auf Substrat in modularen Pflanztrögen (z.B. Sempergreen oder Modulargreen)
- Einfassung: Aluminiumrahmen Eloxiert
- UK: Aluminium Rechteckrohr eloxiert

4. Luftraum

- Hinterlüftung
- integriertes automatisches Bewässerungssystem



Konzept

Photovoltaik

Energie gewinnen - CO² einsparen - erneuerbar und umweltfreundlich.
Dezentrale Erzeugung von Strom am Gebäude-Direkter Verbrauch im
Gebäude, dort wo er gebraucht wird

ca. 3.500 m² Solar-Panele

Garten

ca. 2.500 m²

Dach-Garten

ca. 4.500 m²

Grüne
Westfassade
ca. 300 m²

Grüne
Nordfassade

Vertikaler Garten
ca. 2.000 m²

Konzept

Energie einsparen - Energie effizient nutzen

Energieeffiziente Ausstattung
Intelligente Steuerung und Energiemanagement
Direkte Nutzung der Energie am und im Gebäude
Überwachung, Steuerung und Wiederverwertung der Aufzugsenergie



LED-BELEUCHTUNG und
HOCHEFFIZIENTE GERÄTE



MONITORING und
INTELLEGENTE
TAG-NACHT-STEUERUNG



E-MOBILITY
SHARINGSERVICES
FAHRRADGARAGE

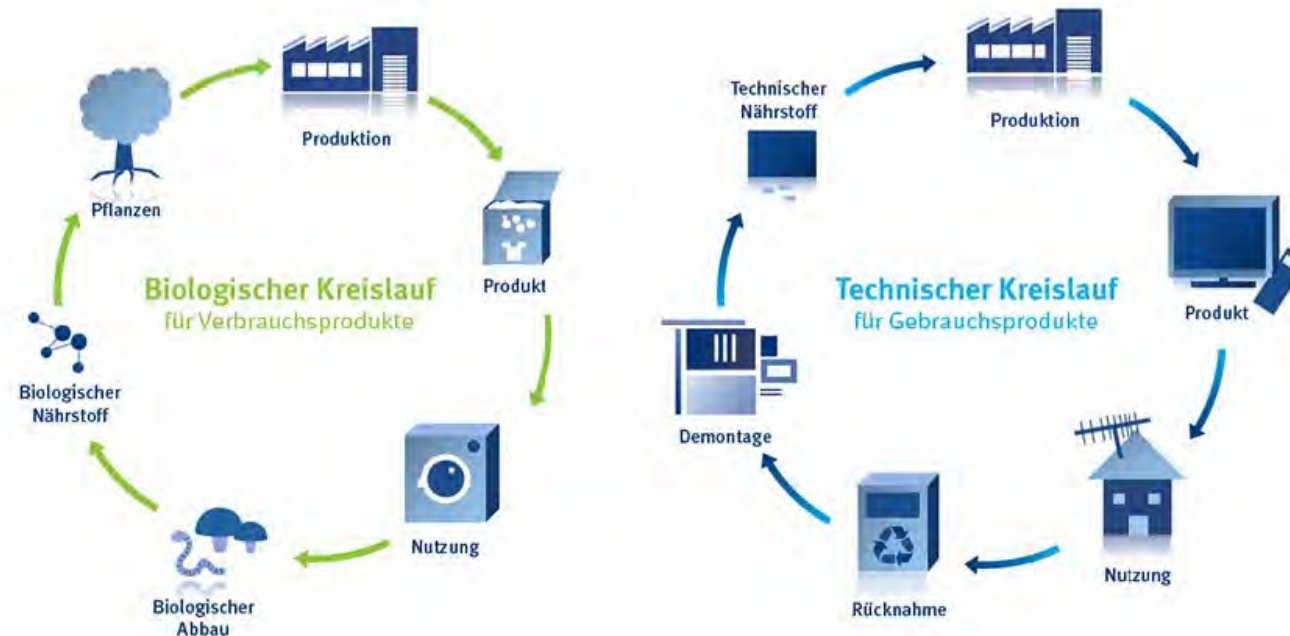


NUTZUNG der
AUFZUGSENERGIE

Cradle to Cradle - Kreislaufwirtschaft

Verwendung von recycelten Materialien
Planung und Umsetzung im Sinne von Cradle to Cradle

Ansiedlung nachhaltiger Start-ups, Foodsharing- Repair- und Tauschcafés,
Rücknahme-, Reparatur-, Sharing- und Tauschmodelle



Verbrauchsgüter sind Bestandteil eines biologischen Kreislaufs. Als biologisch abbaubare Produkte stellen sie Nährböden für neue natürliche Rohstoffe dar.

Gebrauchsgüter sind Teil eines technischen Kreislaufs. Die technischen Nährstoffe zirkulieren in geschlossenen Systemen auf einem beständig hohen Qualitätsniveau.

Konzept



Konzept

Ausstellungskonzept - Schemata

LEGENDE

-  Schwerpunktstandort
-  BUGA-Bühne
-  Veranstaltungsort
-  Projektbaustein
-  Schwimmende Blumenhallen/
Wassertaxi
-  Mobilitätsknotenpunkt



Konzept





















Konzept

© Christoph Langhof. Verwertung jeder Art, Weiterbearbeitungen und Veröffentlichungen sind nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

LANGHOF®

Seite 139